

## Bebauungsplan

### ‘Claffe - Wanne’, Teiländerung, OT Winterspüren

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften –  
Pflanzenliste –Begründung - Rechtsplan



**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



## Satzungen

der Stadt Stockach über die

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Claffe- Wanne“, Teiländerung,  
OT Winterspüren  
und  
der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Claffe- Wanne“,  
Teiländerung,  
OT Winterspüren.**

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 14.07.2021 für den Bebauungsplan „Claffe- Wanne“, Teiländerung, OT Winterspüren unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die  
Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.  
58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl.  
I, S. 1057),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber.  
416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

## **§ 1** **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

## **§ 2** **Bestandteile der Satzungen**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom 28.01.2021
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom 07.06.2021
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 07.06.2021

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom 07.06.2021
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 07.06.2021

## **§ 3** **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO,
3. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
4. das Verbot von Freileitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,
5. gegen die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 LBO

verstößt.

## **§ 4** **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Stockach, 30.07.2021

Ausgefertigt:

.....  
Stolz, Bürgermeister

## **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

### **1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des als WA ausgewiesenen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1., 3., 4. und 5. ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

#### **2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege und Terrassen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind nicht anzurechnen.

#### **2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (Wh max.) und der maximalen Firsthöhe (Fh max.). Sie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH) = Roh-Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen FFH und Oberkante Dachfirst.

**2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH Fertigfußboden) darf maximal 0,3 m über der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraße 'Obere Wannestraße' liegen.

**3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

**3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

Zulässig ist die offene Bauweise.

**3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

**4.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Der Abstand der Nebenanlagen zur Straßenverkehrsfläche muss mind. 2,00m betragen.

**5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Garagen und Carports sind auf der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

Stellplätze sind zwischen der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraße und der nördlichen Abgrenzung des Baufensters zulässig.

Der Abstand der Garagen und Carports zur Verkehrsfläche muss mind. 2,0m betragen.

**6.0 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

**7.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im zeichnerischen Teil ist der Standort für einen zu pflanzenden Laubbaum gem. Pflanzenliste festgesetzt.

**8.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + 21 BauGB)**

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens ist auf dem Baugrundstück eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Fläche einzuleiten. Der erforderliche Notablauf kann an den im Gebiet verlegten Mischwasserkanal angeschlossen werden.

**9.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1 : 2 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)

### Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Stellplatzverpflichtungen
- 4.0 Nebengebäude und Garagen
- 5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Claffe - Wanne“, Teiländerung, OT Winterspüren entspricht.

### **2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **2.1 Fassaden**

Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte bzw. pastellierte Farben zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

#### **2.2 Dachgestaltung**

Zulässig sind

- Satteldächer,
- Walmdächer.

Die zulässigen Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden. Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Ihre Länge darf insgesamt maximal 1/2 der Länge der zugehörigen Gesamtwandlänge betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 1,5 m betragen. Der Schnittpunkt mit dem Hauptdach muss mindestens 1,00 m unter dem First liegen.

Die Länge der Einzelgaube darf max. 4,00 m betragen.

Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/4 der Länge der zugehörigen Gesamtwandlänge zulässig.

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

### **3.0 Stellplatzverpflichtungen**

Es werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze festgesetzt.

### **4.0 Nebengebäude und Garagen**

Freistehende Garagen/Nebengebäude sind mit geeigneten Dächern von mindestens 20° zu versehen.

Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht. Werden Garagen als Anbauten hergestellt, sind auch Pultdächer zulässig.

Garagen mit Flachdächern sind zulässig, wenn diese begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

### **5.0 Gestaltung der un bebauten Flächen**

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten, Hofflächen und neu anzulegende Wege in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.

Im Kreuzungsbereich der 'Obere Wannestraße' sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Flächige Kies- oder Schotteranfüllungen (sog. 'Schottergärten') sind nicht zulässig.

### **5.1 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Häusliche Abwässer sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Oberflächenwasser ist soweit als möglich zu versickern. Aus diesem Grund sind Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen und Wege sickerfähig anzulegen. Dachflächenwasser ist, soweit eine Versickerung nicht möglich ist, zunächst in Zisternen zu sammeln und dann der Kanalisation zeitverzögernd zuzuführen.



## **5.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme:  
Sockelmauer bis 0,30 m Höhe.

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zu  
Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Grenze  
einzuhalten.

## Hinweise

### 1.0 Sicherung von Bodenfunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 2.0 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen. Die Grundwasserstände sind dem ingenieurgeologischen Gutachten zu entnehmen.

### 3.0 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen.

### 4.0 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

### 5.0 Regenwasser

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist, kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

## **6.0 Altlasten und Erdarbeiten**

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

## **7.0 Bodenschutz**

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.

## **8.0 Niedrigenergiebauweise**

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrig- energiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

## **9.0 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der tertiären Gesteine der Unteren Süßwassermolasse.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine neigen ggf. in Hanglage bzw. im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## Pflanzenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

### **Kleine bis mittelgroße Bäume**

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- Esskastanie

### **Heimische Sträucher:**

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

### **Heimische Stauden**

Hedera helix	- Efeu
Gräserarten	
Vinca minor	- Immergrün
Nepeta-Arten	- Katzenminze
Kräuterarten	
Ajuga reptans	- Kriechender Günsel
Geranium-Arten	- Storchschnabel etc.

### **Kletterpflanzen**

Humus lupulus	- Hopfen
Polygonum aubertii	- Schlingenknocherich
Ungefüllte Kletterrosen	
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Clematis vitalba	- Waldrebe
Vitis vinifera	- Wein

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

**Apfelsorten wie:**

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

**Birnensorten wie:**

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

**Kirschsorten wie:**

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

**Pflaumen / Zwetschgensorten wie:**

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

## **Begründung**

### **Inhalt:**

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Einordnung in den Flächennutzungsplan
3. Planungserfordernis + Planungsziele
4. Inhalte der Planänderung
- 4.1 Zeichnerischer Teil / planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften
5. Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten

## 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Winterspüren der Stadt Stockach / Landkreis Konstanz. Es umfasst das bisher als Spielplatz genutzte Grundstück Fl. St. Nr. 1145 mit einer Fläche von ca. 443 m<sup>2</sup>.

Es wird

- im Norden von der 'Obere Wannestraße',
- im Osten durch die Bebauung entlang der Tuttlinger Straße,
- im Süden von einer unbebauten Freifläche
- und im Westen durch die Bebauung an der 'Obere Wannestraße' begrenzt.

begrenzt.

Die Fläche weist eine ausgeprägte, nach Süden orientierte Hanglage auf.7



Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## 2. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)



### 3. Planungserfordernis + Planungsziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan 'Claffe - Wanne', vereinfachte Änderung, weist das Plangebiet Spielplatz aus. Stattdessen soll die Fläche im Rahmen einer gebietsverträglichen, behutsamen Nachverdichtung als Baugrundstück genutzt und der Spielplatz nach Süden verlegt werden. Dadurch wird die Bauzeile entlang der Südseite der 'Obere Wannestraße' geschlossen.



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

### 4. Inhalte der Planänderung

#### 4.1 Zeichnerischer Teil / planungsrechtliche Festsetzungen

- **Art der Baulichen Nutzung**

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem angrenzenden Gebietstyp und der angestrebten Nutzung.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sollen die gem. § 4 (1) Nr. 1. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 3. (Anlagen für Verwaltungen), 4. (Gartenbaubetriebe) und 5. (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, weil diese sich nicht in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und die bestehenden Erschließungsstraßen nicht ausreichend leistungsfähig sind.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zugunsten einer flächensparenden Bebauung einheitlich auf 0,40 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 0,6 lässt ein Garten- oder Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zu.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die festgesetzte maximale Wandhöhe liegt um 0,50 m höher als im bestehenden Bebauungsplan 'Claffe – Wanne' und trägt den erhöhten Anforderungen an Wärmedämmungen Rechnung. Die Firsthöhe ermöglicht die Ausnutzung des Baufensters mit der maximal zulässigen Dachneigung von 36°. Beide Höhen bemessen sich ab der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden), die maximal 0,30 m über der nördlich an das Grundstück angrenzenden 'Obere Wannestraße' liegen darf. Durch die ausgeprägte südorientierte Hangneigung entsteht ein gut nutzbares Garten-/ Sockelgeschoss.

- **Bauweise**

Es gilt, wie für das gesamte Baugebiet 'Claffe.-Wanne', die offene Bauweise.

- **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufenster definiert, das einen schlanken, längsgestreckten Baukörper zulässt, der sich in die Siedlungsstruktur einfügt.

- **Stellung der baulichen Anlagen**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Firstrichtung orientiert sich am Straßenverlauf. Die entlang der Straße vorherrschende Traufstellung wird um 90° gedreht. Damit entsteht ein räumlicher Abschluss der westlichen Bauzeile, gleichzeitig wird die Einmündung der Verbindungsstraße zur südlich verlaufenden Straße 'Obere Weinhalde' markiert.

- **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die im Baugebiet 'Claffe-Wanne' festgesetzte von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude wird übernommen, um eine gebietsuntypische Verdichtung und Übernutzung des Baugrundstücks zu vermeiden.

## 4.2 Örtliche Bauvorschriften

- **Dachgestaltung**

Zugunsten einer harmonischen Dachlandschaft sind ausschließlich geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die weiteren Vorschriften zur Dachgestaltung werden aus den Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Claffe-Wanne' übernommen.

- **Stellplatzverpflichtung**

Im gesamten Plangebiet sind einheitlich 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Freiflächen sollen dazu beitragen, den Charakter des Wohngebietes als begrüntes Quartier zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die Gartenstrukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Quartiers bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig.

Die Bauvorschriften enthalten weiterhin Vorgaben zur Materialverwendung, um die Flächenversiegelung zugunsten des Niederschlagswasser-Abflusses und des Grundwasserhaushaltes zu reduzieren.

Die Höhe von Einfriedungen ist auf 1,20 m begrenzt, um ein zu massives 'Abschotten' der einzelnen Grundstücke zu vermeiden und die Hausgärten als Bestandteil des Siedlungs- und Straßenbildes erlebbar zu machen.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

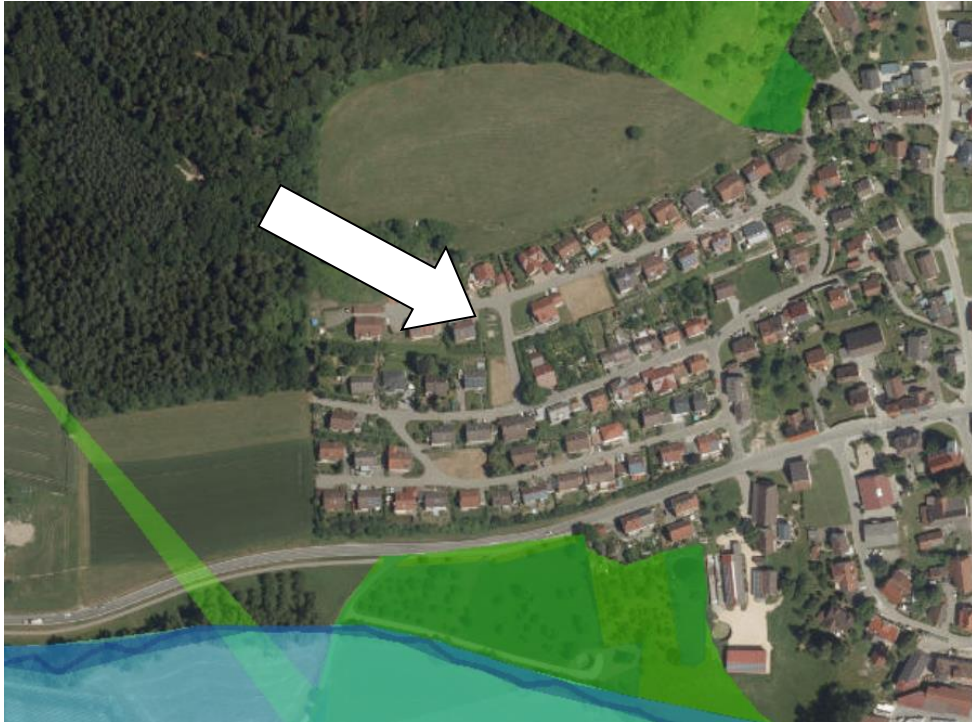
## 5. Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Kartierte Biotope, Schutzgebiete oder andere Schutzkategorien sind von der Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Fachplan 'landesweitere Biotopverbund' dargestellten Such- und Kernräume für trockene, mittlere und feuchte Standorte.



LUBW-Biotopkartierung



**Auszug aus dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund'**

Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Fläche', 'Boden', 'Landschaftsbild', 'Flora / Fauna', 'Klima / Luft', 'Wasser', 'Mensch / Naherholung' sowie auf geschützte Arten sind nicht zu erwarten, weil das Plangebiet keine wertgebenden Strukturen enthält und der entfallende Kinderspielplatz an anderer Stelle statt einer Baufläche angelegt wird.

Stockach, den 30.07.2021