

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (Stand:10.10.2001/21.01.2015)

### zum Bebauungsplan „Eichhalde“ und den örtlichen Bauvorschriften „Eichhalde“, der Stadt Stockach, OT Hoppetenzell (Landkreis Konstanz)

#### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

---

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird festgelegt mit:  
Einzelhaus: max. 2 Wohneinheiten  
Doppelhaushälfte: max. 1 Wohneinheit
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
  - 3.1 Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.
  - 3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
    - 3.2.1 Die max. zulässige Traufhöhe –TH- (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) und die max. zulässige Firsthöhe werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die max. zulässige TH darf im Bereich einer Widerkehr überschritten werden, soweit die Überschreitung auf max. 1/3 der Gebäudelänge erfolgt.
    - 3.2.2 In den Wohnbauflächen WA6 und WA 7 gilt als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhen die Straßenoberkante der Planstraße A gemessen im Schnittpunkt der Straßenachse mit der rechtwinklig dazu angelegten Mittellängsachse des Gebäudes.
    - 3.2.3 Bei Doppelhaushälften sind die Traufhöhen und Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.
4. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
  - 4.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan

ED – offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO  
es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO  
es sind nur Einzelhäuser zulässig

4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“ durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

## 5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung sind innerhalb der Baugebiete auch für den nichtüberbaubaren Flächen zulässig. Mit Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten.

## 6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, sofern sie nicht tiefer im Grundstück liegen, als die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die Seite, von der das Grundstück seine Zufahrt erhält. Der Abstand der Hinterkante der Stellplätze, Carports oder Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf dabei max. 14,0 m betragen.

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

6.3 Im Bereich der für Leitungsrechte festgesetzten Flächen sind nur Stellplätze zulässig.

## 7. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten.

## 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innerhalb der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ dargestellten Gehwegbereiche sind lediglich beispielhaft. Die genaue Lage bzw. Anordnung der Gehwege wird im Rahmen der Straßenplanung/Detailplanung geklärt.

## 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die straßenbegleitenden Grünflächen (mit Anpflanzungen) werden als „Verkehrsgrün“ ausgewiesen. Unter Inanspruchnahme von Teilen dieser Grünflächen wird an der Einmündung der Stichstraße eine kleine Platzanlage erstellt.

Auf den „Verkehrsgrün“-Flächen längs der Planstraße A wird im Bereich des Tennisplatzes eine Lärmschutzwand errichtet. **Lärmschutz nach Gutachten vom Sept. 2014 nicht notwendig.**

Über die Flächen werden Gehwege zum Kinderspielplatz angelegt.

## 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Eintrag im Plan werden Teilflächen der Baugrundstücke mit einem Leitungsrecht (lr) zu Gunsten der Erschließungsträger belastet.

11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Gemäß Eintrag im Planteil sind Flächen festgesetzt, in denen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich sind. In der festgesetzten Fläche ist der Einbau von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern an den Wohngebäuden vorzusehen.  
  
Im Einzelfall kann auf den Einbau verzichtet werden, wenn sich die Räume nicht zum Areal der Johanniterhalle orientieren.  
  
Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS vom September 2014 wird verwiesen.
12. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 12.1 Im öffentlichen Straßenraum und teilweise in den privaten Grundstücken sind entsprechend den Planeintragungen klein- bis mittelgroße Laubbäume (StU 18/20; 4xv.) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Geringfügige Standortabweichungen, die sich aus Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und der Anordnung der Stellplätze ergeben, sind zulässig. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten. Für die innerhalb von befestigten Flächen vorgesehenen Laubbäume sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben anzulegen. Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Baumart zu verwenden.
  - 12.2 In den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (StU 14/16; 4xv) oder ein Obsthochstamm (StU 12/14;3xv) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.
  - 12.3 Der in der Mitte des Planungsgebietes entlang der Planstraße A ausgewiesen zwischen 1,0 und 5,0 m breite Gehölzstreifen dient der Durchgrünung des Planungsgebietes. Er ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß der Artenliste anzulegen, um der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten zu können. Die Pflege soll extensiv erfolgen. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Über die Fläche wird ein Gehweg zum Kinderspielplatz angelegt.
  - 12.4 Die im „Zeichnerischen Teil“ als Regenrückhaltebecken festgesetzte Fläche dient zur Regenwasserrückhaltung und Grundwasseranreicherung. Das Becken ist oberhalb der Mittelwasserlinie dicht mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist mit einem extensiven Gras/Kräutergemisch (pflegeextensiver Magerrasen) dünn einzusäen. Die Dauerpflege erfolgt extensiv durch einen abschnittsweise durchgeführten, zeitlich versetzten Spätherbstschnitt alle 2-3 Jahre und ohne Düngung. Das Schnittgut ist zu entfernen. Punktuell sind standortgerechte, heimische Einzelgehölze gemäß Artenliste zu pflanzen.
  - 12.5 Die öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz – im Süden ist mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste einzugrünen. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

- 12.6 Die Lärmschutzwand ist intensiv mit Kletterpflanzen gemäß der Artenliste zu begrünen. (Lärmschutz nach Gutachten vom Sept. 2014 nicht notwendig)
13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 13.1 Die vorhandenen Bäume und Sträucher am Rande des Planungsgebietes (Böschung im Bereich des Tennisplatzes) sind dauerhaft zu erhalten.
14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Fläche dient als Ausgleichsfläche für nicht vermeidbare Eingriffe, die bei der Realisierung des Baugebietes entstehen. Sie grünt das Planungsgebiet ein und mildert den Übergang von der Siedlung in die freie Landschaft. Pro 100 m<sup>2</sup> ist ein Obsthochstamm der Sortierung 10/12 gemäß der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Eine regelmäßige Baumpflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitt ist zu gewährleisten, ebenso wie eine rechtzeitige Nachpflanzung für einen dauerhaften Fortbestand. Das Grünland ist extensiv mit einer max. 2-maligen Mahd zu pflegen.

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

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

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

Auf den im „Zeichnerischen Teil“ dargestellten Flächen ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ein Retentionsbecken bzw. eine Retentionsmulde zur Sammlung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers gemäß Festsetzung 12.4 anzulegen und zu unterhalten.

17. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen (§ 1a BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 12.2 – 12.6, 13.1 und 14 innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, einzuordnen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung 12.1, ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

Entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Stockach sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabensträgern zu übernehmen.

## **B     Satzung Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

---

### 1.     Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1    Fassaden

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

### 2.     Dachgestaltung

#### 2.1    Es sind grundsätzlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird für Satteldächer gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

Satteldächer in Form von gegeneinander versetzten Pultdächern sind nur dann zulässig, wenn die beiden Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,5 m und der Länge insgesamt um max. 4,0 m voneinander abweichen.

Verschiedene Dachflächen (Hauptdach) eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben.

Die Pultdächer können dabei ausnahmsweise auch eine Dachneigung von mind. 20° aufweisen.

Werden als Ausnahme Pultdächer zugelassen, so darf die Firsthöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkante des Pultdaches) max. 4,0 m über der festgesetzten max. zulässigen Traufhöhe liegen. Einschränkungen, die sich aus der max. zulässigen Dachneigung für Pultdächer ergeben, sind zu beachten.

Bei Doppelhaushälften sind die Dachneigungen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen sind einzuhalten, auch wenn dadurch im Einzelfall eine Ausnutzung der max. zulässigen Dachneigung nicht möglich ist.

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

#### 2.2    Dachgauben sind nur bis zu insgesamt $\frac{1}{2}$ der Länge der zugehörigen gesamten Wandlänge zulässig. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 1,5 m betragen. Der Schnittpunkt mit dem Hauptdach muss mindestens 1,0 m unter dem First liegen.

Die Länge der Einzelgauben darf max. 4,0 m betragen.

#### 2.3    Dacheinschnitte sind nur bis $\frac{1}{4}$ der Länge der zugehörigen gesamten Wandlänge zulässig.

#### 2.4    Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

### 3.     Nebengebäude und Garagen

#### 3.1    Freistehende Garagen/Nebengebäude sind mit Satteldächern von mindestens 20° zu versehen.

- 3.2 Soweit Garagen nicht in den Hauptkörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem Hauptbaukörper entspricht. Werden Garagen als Anbau hergestellt, sind auch Pultdächer zulässig. Garagen mit Flachdach sind zulässig, wenn das Dach begrünt oder als Terrasse genutzt wird.
4. Gestaltung der unbebauten Flächen
- 4.1 Einfriedungen als Mauern sind bis zu max. 1,0 m Höhe zulässig. Darüber hinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern genehmigt werden. Einfriedigungen aus Drahtgeflechten (max. Höhe 1,0 m) sind einzugrünen.
- 4.2 Befestigte Flächen sind aus versicherungsfähigen Belägen (Pflaster, wassergebundene Decke, Kies, Rasensteine etc.) herzustellen.
- 4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.
- 4.4 Die von einer Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,60 m über der Oberkante Gehweghinterkante freizuhalten.
5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück über eine belegte Bodenschicht (Flächig oder in Mulden) zu versickern bzw. kann als Brauchwasser genutzt werden. Eine Versickerung über Sickerschächte ist nicht zulässig.

Falls eine schadlose Versickerung aufgrund des anstehenden Baugrundes nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Kanal zuzuführen.

## **C Hinweise**

---

### 1. Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AB so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen. Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut.

### 2. 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. Gem. § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreis-Archäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation

und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 3. 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 eines Kellergeschosses zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

### 4. Wasserversorgung

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

### 5. Schmutzwasser

Sämtliches anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten. Je nach individueller Planung der EFH ist für die Entwässerung des Untergeschosses gegebenenfalls eine Hebeanlage notwendig.

### 6. Regenwasser

Siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 5.

### 7. Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes 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.

### 8. Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

### 9. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein neu zu verlegendes Kabelnetz.

## **D Artenliste**

---

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

#### Große Bäume

Acer platanoides

Spitzahorn

Acer pseudoplatanus  
Aesculus hippocastanum  
Betula penula  
Fraxinus excelsior  
Populus tremula  
Fagus sylvatica  
Juglans regia  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Salix caprea  
Tilia platyphyllos  
Ulmus glabra  
Sorbus aucuparia

Bergahorn  
Kastanie  
Birke  
Esche  
Zitterpappel  
Rotbuche  
Walnuss  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Salweide  
Sommerlinde  
Bergulme  
Eberesche

#### Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus padus  
Castanea sativa

Feldahorn  
Hainbuche  
Traubenkirsche  
Esskastanie

#### Heimische Sträucher

Corylus avellana  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rhamnus cathartica  
Salix spec.  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus  
Sambucus racemosa  
Rosa rubiginosa  
Rosa canina  
Rosa gallica  
Rosa pimpinellifolia  
Taxus baccata  
Ribes alpinum  
Lonicera alpigena  
Euonymus latifolius  
Staphylea pinnata

Haselnuss  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Heckenkirsche  
Kreuzdorn  
Weiden-Arten  
Holunder  
Wolliger Schnellball  
Gewöhnlicher Schnellball  
Traubenholunder  
Weinrose  
Heckenrose  
Essigrose  
Bibernellrose  
Eibe  
Berg-Johannisbeere  
Alpen-Heckenkirsche  
Breitblättriges Pfaffenhütchen  
Pimpernuss

#### Heimische Stauden

Gräserarten  
Kräuterarten  
Vinca minor  
Nepeta-Arten  
Ajuga reptans  
Geranium-Arten

Immergrün  
Katzenminze  
Kriechender Günsel  
Storchnabel



etc.

Kletterpflanzen

Humus lupulus

Polygonium aubertii

Lonicera periclymenum

Clematis vitalba

Vitis vinifera

Hedera helix

Ungefüllte Kletterrosen

Hopfen

Schlingenknöterich

Weißgeißblatt

Waldrebe

Wein

Efeu

Die beigefügte Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können in der Ausgleichsfläche Streuobstwiese verwendet werden.