

**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)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3. allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1. wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse, die maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

**2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

**2.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**

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

**2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) = Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der maximalen Firsthöhe (FH).

**2.4.1 Maximale Traufhöhe (TH)**

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt

- 6,50 m

über der maximal zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

**2.4.2 Maximale Firsthöhe (FH)**

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt

- 10,50 m

über der maximal zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

**2.4.3 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die zulässige maximale Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für jedes Baugrundstück in m ü. NN festgesetzt.

**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. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

**4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Veränderung der Firstrichtung um bis zu 10° ist zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

**5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

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

Der Abstand der Nebenanlagen zu den Straßenverkehrsflächen muss mind. 2,00m betragen.

**6.0 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze, Carports und Garagen 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 Garagen und Carports zur Verkehrsfläche muss mind. 2,0 m betragen.

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus,
- maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

festgesetzt.

**8.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmungen:

- Anliegerstraße,
- Fußweg entlang der Mahlspürer Aach.

**9.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Bachaue der Mahlspürer Aach

festgesetzt.

**10.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a, 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**10.1** Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben, seitlich und in Richtung der nordöstlich verlaufenden Aue der Mahlspürer Aach aufweisen.

**10.2** Die erforderlichen Fäll- und Rodearbeiten sind nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 01.03 - 30.09., zulässig.

**11.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt Stockach für die Verlegung von Regenwasserkanälen und eines Schmutzwasserkanals festgesetzt.

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

**12.1** In den privaten Grundstücken sind – vorzugsweise auf den der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereichen - je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 16/18; 3xv.) oder ein Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Standorte stellen einen Vorschlag dar, von dem abgewichen werden kann.

**11.2** Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Flächen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers entlang der Mahlspürer Ach sind am Rand mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in Kleingruppen gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist mit einem extensiven Gras-/Kräutergemisch (pflegeintensiver 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.

**12.3** Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Zugänge, Stellplätze und Hofflächen.

**13.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen 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 Flächen einzuleiten. Die erforderlichen Notabläufe sind an den im Gebiet verlegten Regenwasserkanal anzuschließen, der an die entlang der Mahlspürer Ach angelegten Retentionsmulden angeschlossen ist.

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

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

Stockach, 21.03.2019

Ausgefertigt:

.....

Stolz, Bürgermeister

## 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 „Aspenweg“, Mahlspüren i. T. / Seelfingen entspricht.

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

#### **2.1 Fassaden**

Es sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

#### **2.2 Dachgestaltung**

- Zulässig sind
- Satteldächer, Walmdächer, Dachneigung 22° - 42°.

Bei Doppelhäusern sind die Firstrichtung und die Dachneigungen einheitlich herzustellen.

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

Für die Dacheindeckung sind glasierte Ziegel nicht zulässig.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° 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.

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 2,0 Stellplätze festgesetzt.

#### **4.0 Nebengebäude und Garagen**

Garagen/ Nebengebäuden mit einer Dachneigung unter 10° sind zulässig, wenn diese begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

#### **5.0 Gestaltung der unbebauten 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. Der Regenabfluss soll je Baugrundstück auf 1 L/sec reduziert werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen ab einer Höhe bzw. Tiefe von 0,80 m, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.

#### **5.1 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.

#### **5.2 Abwasser**

Häusliche Abwässer sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Stockach, 21.03.2019

Ausgefertigt:

.....

Stolz, Bürgermeister

## Hinweise

### 1.0 Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut.

### 2.0 Archäologische Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten ist möglicherweise mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher ist der Beginn aller Erdarbeiten (Humusabtrag, Aushub, Baugrunduntersuchungen etc.) frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle 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 gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Eine vorgezogene Humusabnahme wird empfohlen.

### 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 erlaubnisfrei auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

#### **6.0 Klimageräte, Luft-Wärme-Pumpen**

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

#### **7.0 Altlasten und Erdarbeiten**

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.

#### **8.0 Niedrigenergiebauweise**

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

#### **9.0 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über ein neu zu verlegendes Kabelnetz.

#### **10.0 Klimageräte und Luftwärmepumpen**

Zur Aufstellung / Installation von Klimageräten und Luftwärmepumpen wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlagen" verwiesen. Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar: <http://www.lai-immissionsschutz.de>

#### **11.0 Grundwasser**

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druck- wasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen

#### **12.0 Schutz vor Vogelschlag**

Größere zusammenhängende Glasflächen sind gegen Vogelschlag auszurüsten (z. B. kleinteilige Gliederung der Glasflächen / Sprosseneinteilung, Verwendung von sog. Vogelschutzglas o. ä.).



**13.0. Landwirtschaft**

Es wird auf die Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen. Mit der Bewirtschaftung zusammenhängende Einschränkungen sind zu dulden.

**14.0. Fledermausschutz**

Vor Baumfällungen sind vorhandene Baumhöhlen durch eine qualifizierte Fachperson in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu untersuchen, damit mögliche Fledermaus-Vorkommen rechtzeitig geborgen und umgesiedelt werden können.

**15.0. Sichtfelder**

Der Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in den Aspenweg ist beidseitig auf einer Länge von jeweils 3,00 m von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,60 m über die Oberkante Gehweg freizuhalten.

## Pflanzenliste

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

### Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

### Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- Eßkastanie

### Bäume für die im Plan festgesetzten Retentionsmulden für Regenwasser

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Salix alba	- Silberweide

### 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

\* auch für die im Plan ausgewiesenen Retentionsmulden für Regenwasser

Bei Bepflanzungen im Umfeld von Kinderspielplätzen sind die Vorgaben der DIN 18034 zu beachten.

### **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
Polygonium aubertii	- Schlingenknöterich
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