

## Bebauungsplan

### `Ortsetter, Wettegasse, Briel, Untere Wiesen und Stockacher Aach - Gesamt', Seelfingen, Gemarkung Mahlspüren im Tal

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

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



**Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

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



## Satzung

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am ..07.12.2022.. für den Bebauungsplan `Ortsetter, Wettegasse, Briel, Untere Wiesen und Stockacher Aach - Gesamt´, Seelfingen, Gemarkung Mahlspüren im Tal, 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 Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGB I. IS. 1726),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 2.Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

## § 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 gemeinsamen zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500)  
vom 14.12.2022,
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans  
vom 14.12.2022,
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften  
vom 14.12.2022

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500)  
vom 14.12.2022,
2. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften  
vom 14.12.2022

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans  
vom 14.12.2022,
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften  
vom 14.12.2022

## § 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 die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,

verstößt.

#### § 4

##### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig werden für den Geltungsbereich der Bebauungspläne `Ortsetter, Wettegasse, Briel, Untere Wiesen und Stockacher Aach´ und `Erweiterung Ortsetter, Wettegasse, Briel, Untere Wiesen und Stockacher Aach´, Seelfingen, Gemarkung Mahlspüren im Tal, die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne außer Kraft gesetzt.

Stockach, 19.12.2022  
.....

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)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 3. – Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4. – Gartenbaubetriebe, Nr. 5. – Tankstellen, im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Je Wohngebäude ist

- maximal eine Ferienwohnung

als Sonderform der gewerblichen Nutzung zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Gem. § 19 (4) Nr. 3. darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden

##### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise. Maßgebend ist die jeweilige Eintragung in der Nutzungsschablone.

### **1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Traufhöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden).

#### **1.2.3.1.1 Traufhöhe**

Die maximal zulässige Traufhöhe (Wh) beträgt

- 6,50 m.

Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt Wandhaut/Dachfläche. Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen.

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

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

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO.

- Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Gem. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile in geringfügigem Umfang zulässig ist = maximale Tiefe 1,50 m, maximale Breite 5,00 m.

### **3.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Für vorhandene Gebäude gilt der Bestand.

Bei Neubebauungen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, Rohfußboden) maximal 0,75 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird im Schnittpunkt des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses.

#### **4.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Erschließungsstraße,
- Gehwege.

#### **5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie im der Erschließungsstraße zugewandten Bereich des Baugrundstücks zulässig. Bei außerhalb des Baufensters angeordneten Garagen und Carports darf der Abstand zwischen Fahrbahnrand und Garagen- bzw. Carport-Rückseite maximal 12,00 m betragen. Der Abstand der Garagen und Carports zur Verkehrsfläche muss mind. 2,0 m betragen.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.

Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab 3,0 m Höhe und Kielboote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

#### **6.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Die Wandhöhe von baulichen Nebenanlagen darf maximal 2,50 m betragen.

#### **7.0 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Bei Neubebauungen oder dem Ersatz bestehender Gebäude durch Neubauten sind im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Entwässerungsverfahrens auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Oberbodenschicht erfolgen. Sickerschichten sind nicht zulässig. Alternativ sind Retentionsraumzisternen zulässig.

Der rechnerische Nachweis ist durch eine Berechnung gem. DWA-Regelwerk A-138 zu erbringen. Die erforderlichen Notüberläufe können an den in der Erschließungsstraße verlegten Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Für befestigte Flächen über 800 qm muss der Überflutungs- und Überlastungsnachweis der DIN 1986 - 100 (Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen) Abschnitt 14.9 durchgeführt werden.

**8.0 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

Die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechtsgesetzes und des Naturschutzgesetzes sind zu beachten.

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

**9.1 Außenbeleuchtung**

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 und seitlich aufweisen.

**10.0 Pflanzgebote + Erhaltungsgebote für Bäume (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)**

**10.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Bei Neubebauungen oder Erweiterungen des Bestandes ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzung soll vorzugsweise auf den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksflächen erfolgen.

Die Bäume sind bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Stockach, 19.12.2022

Ausgefertigt:

.....  
Stolz, Bürgermeister



## Hinweise

### 1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### 2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Konstanz - Amt für Wasser- und Bodenschutz- anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen ...) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

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

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind derart mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

### 3. Hochwasserschutz

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes desHQ100 und des HQ -extrem. Die Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten.

Im Internet sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

#### **4. Gewässerrandstreifen**

Entlang der südwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft die Mahlspürer Aach. Die Flächen entlang des gewässers gelten in einer Breite von 5 m (gemessen ab der Böschungsoberkante) als Gewässerrandstreifen gem. § 29 Wassergesetz BW. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Nebenanlagen ist nicht zulässig.

#### **5. Archäologische Denkmalpflege**

Der Beginn aller Erdarbeiten ist 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 (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.

#### **6. Erdaushub / Bodenschutz**

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

## **7. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen aus Auenlehm, Hasenweiler-Schotter und Niedermoor.

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

Beim Auenlehm sowie beim Niedermoor sind mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

## **8. Artenschutz**

Größere Fensterfronten sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu schützen. (Es wird auf die Informationen der Vogelwarte Sempach verwiesen - <https://vogelglas.vogelwarte.ch>)

Beleuchtungsanlagen sind mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern insektenfreundlich auszuführen. Sie sollen eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich und keine Abstrahlung in Richtung der Mahlspürer Aach aufweisen.

Gehölzfällungen sollten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. –30.09.) vorgenommen werden.

Bei An- und Neubauten sind auf vorhandene Vogelnester und Fledermausquartiere Rücksicht zu nehmen und im Bedarfsfall ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

## **9. 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>

## **10. Niedrigenergiebauweise**

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

## Pflanzenliste

Die Pflanzenliste stellt einen Vorschlag zur naturnahen Gestaltung der Gärten und Freiflächen dar, von dem abgewichen werden kann. Es dürfen nur heimische Pflanzenarten verwendet werden.

Zu den einzuhaltenden Grenzabständen bei Baumpflanzungen wird auf die Bestimmungen des Nachbarrecht Bad.-Württ. verwiesen.

### 1. Mittel- und Kleinbäume entlang von Straßen, in Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	-	Stein-Weichsel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

**Pflanzgrößen der vorstehend unter 1. - 2. genannten Gehölze jeweils min. als Solitär, 3 x v., StU 16 - 18**

Das Julius Kühn Institut (JKI, Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland) hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen für die oben genannten Wirtspflanzen für den Einsatz im öffentlichen Grün erarbeitet. Sie kann unter dem folgenden Link im Internet abgerufen werden:

<http://feuerbrand.jki.bund.de/index.php?menuid=6>

Bei der Pflanzung von Streuobstbäumen sollten die besonders feuerbrandanfälligen Quitten (*Cydonia oblonga*) sowie die hoch feuerbrandanfällige Birnensorte „Oberösterreichischer Weinbirne“ ausgeschlossen werden.

### 2. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide

**3. Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken und Einzelstellung für Hausgärten (heimische bzw. gebräuchliche Kultur- und Ziersträucher)\*\***

<b>Botanischer Name</b>		<b>Deutscher Name</b>
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Malus Hybr.	-	Zierapfel
Wildrosen, r. B. Rosa canina		
Park- und Strauchrosen		

**4. Geschnittene Hecken für Hausgärten\*\***

<b>Botanischer Name</b>		<b>Deutscher Name</b>
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

**5. Fassadenbegrünung**

<b>Botanischer Name</b>		<b>Deutscher Name</b>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Lonicera caprifolium	-	Echtes Geißblatt
Lonicer henryi	-	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquef.	-	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	-	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Vitis spec.	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

## 6. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung für Hausgärten\*\*

heimische Kleingehölze, z.B.

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose

heimische Stauden, z.B.

Galium odoratum	-	Waldmeister
Lamium maculatum	-	Taubnessel

heimische Gräser + Farne

\*\* = Für Pflanzungen im Nahbereich öffentlicher Spielplätze und privater Spielbereiche sind die Vorschriften der DIN 18034 zu beachten.

## 7. Dachbegrünung (für Flach- und flachgeneigte Dächer, Garagen + Carports gem. den örtlichen Bauvorschriften)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

## Satzung über Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes `Ortsetter, Wettegasse, Briel, Untere Wiesen und Stockacher Aach - Gesamt´, Seelfingen, Gemarkung Mahlsüren im Tal.

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Stockach als Satzung beschlossen.

### Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Antennen
- 4.0 Elektrische Freileitungen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Ortsetter, Wettegasse, Briel, Untere Wiesen und Stockacher Aach - Gesamt´, Seelfingen, Gemarkung Mahlsüren im Tal.

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

##### **2.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind:

- Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pultdächer 25° - 38°.

Für untergeordnete Bauteile sowie Garagen- und Nebengebäude sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind extensiv zu begrünen (Substratauftrag mind. 10 cm).

##### **2.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

### **2.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Wiederkehre sind auch bei geringeren Dachneigungen zulässig.

Je Dachhälfte ist nur eine Gaupenart zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gaupen und Wiederkehre einer Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, wenn dem städtebauliche Belange nicht entgegen stehen.

Als seitlicher Abstand der Gaupe bzw. des Wiederkehrs zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Der Ansatzpunkt der Gaupen muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

### **2.4 Fassaden- und Wandgestaltung**

Unzulässig sind glänzende oder glasierte Materialien, außer sie dienen der Nutzung von Solarenergie.

Die Verkleidung von Dachgaupen mit beschichteten Metallmaterialien ist zulässig.

### **2.5 Farbgestaltung**

Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

### **2.6 Doppelhäuser**

Bei Doppelhäusern soll die Gestaltung von Dach und Dachaufbauten einheitlich erfolgen.

### **3.0 Antennen ( § 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

### **4.0 Elektrische Freileitungen**

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.



## **5.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge als Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden entsprechend der beiliegenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechtsgesetzes und des Naturschutzgesetzes sind zu beachten.

Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind die an öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Lichtraumprofile zu beachten. Grenzt das Grundstück an einen Geh- oder Radweg, darf der Bewuchs bis zu einer Höhe von 2,50 m nicht über die Verkehrsfläche ragen. Grenzt das Grundstück direkt an eine öffentliche Straße, darf der Bewuchs bis zu einer Höhe von 4,50 m nicht über die Straße ragen.

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

Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Dem Bauantrag sind Ansichten des Gebäudes mit dem geplanten Geländeverlauf beizufügen.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

### **5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen**

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d.h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen. Sockel an Einfriedungen sind daher nicht zulässig.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken, Holzlattenzäunen / Drahtzäunen mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die maximale Höhe beträgt 0,80 m.

Massive blickdichte Sichtschutzwände/ -zäune sind im Baugebiet nicht zulässig.

Hinweis: Die Höhe der Einfriedung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht

Stockach, 19.12.2022

Ausgefertigt:

.....

Stolz, Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG

### Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
- 3.1 Verfahren gem. § 13a BauGB
4. Bestand / bestehende Bebauungspläne
5. Planung / Planungsinhalte
- 5.1 Rechtsplan
- 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften
6. Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten

## 1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Seelfingen der Stadt Stockach / Landkreis Konstanz und umfasst eine Größe von ca. 2,86 ha mit ca. 30 Grundstücken bzw. Baugrundstücken. Es beinhaltet die Bebauungsplangebiete 'Ortsetter, Wettegasse, Briel, Untere Wiesen und Stockacher Aach' (rechtskräftig seit 1969) und 'Erweiterung Ortsetter, Wettegasse, Briel, Untere Wiesen und Stockacher Aach' (rechtskräftig seit 1980).



Lageplan (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)



Luftbild (Quelle LUBW)



Lageplan mit Geltungsbereich

## 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Das mittlerweile nahezu vollständig bebaute Plangebiet umfasst den Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen, die mittlerweile seit über 50 Jahren bzw. seit ca. 40 Jahren rechtskräftig sind. Das Quartier zeigt sich größtenteils als 'klassisches' Ein- bis Zweifamilienhausgebiet mit freistehenden Häusern, die größtenteils innerhalb großzügiger, teilweise dicht begrünter Hausgärten angelegt sind.

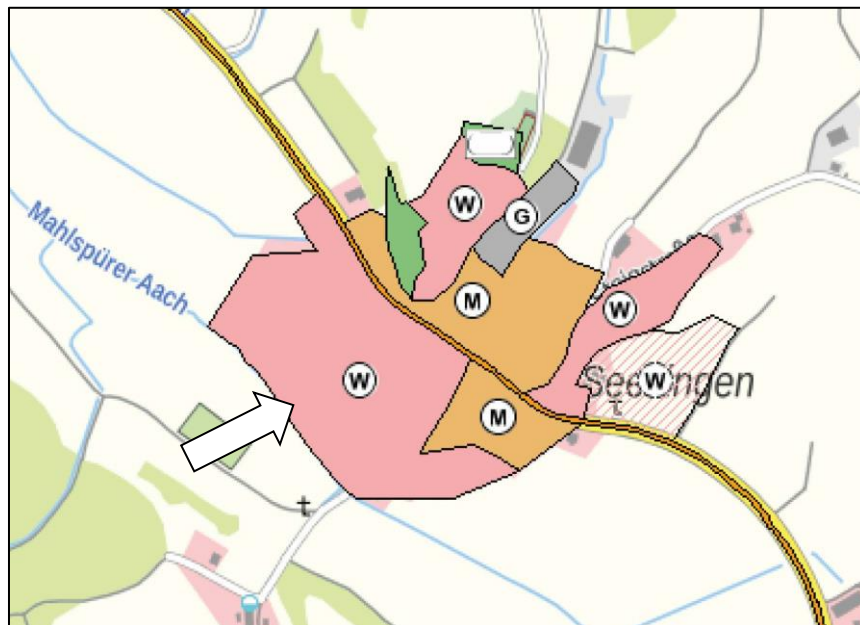
Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauflächen ist die Stadt Stockach bemüht, neben der Ausweisung neuer Baugebiete auch bestehende Quartiere auf Möglichkeiten der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung zu untersuchen. Hinzu kommen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur hin zu kleineren Haushalten. Die festgesetzten, eng gefassten Baugrenzen auf den meist großen Grundstücken lassen allerdings bauliche Weiterentwicklungen, z. B. die Veränderung der Grundrisse hin zum Mehrgenerationen-Wohnen, kaum zu. Die rechtskräftigen Bebauungspläne enthalten darüber hinaus sehr detaillierte Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß erscheinen und für die in den letzten Jahren mehrfach Befreiungen erteilt wurden.

Mit der vorliegenden Planung sollen daher die zwei Plangebiete zusammengefasst und mit einheitlichen Festsetzungen versehen werden, um angemessene und städtebaulich verträgliche Weiterentwicklungen zuzulassen.

Hierzu gehören großzügigere, durchgehende Baufenster und erweiterte Traufhöhen, mit denen auch die erhöhte Anforderung an die Gebäudedämmung berücksichtigt werden. Gleichzeitig lassen sie weitere Wohneinheiten zu, so dass die Planung auch der Entwicklung dringend benötigter Wohnflächen dient, ohne dass dafür zusätzliche Flächen beansprucht werden müssen.

### 3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist das Plangebiet als Wohnbauflächen und als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelt.



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

#### 3.1 VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

*(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

1. *weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.....*
  2. *20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,  
  
die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....*
- (2) Im beschleunigten Verfahren*
1. *gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....*
  3. *gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu, insbesondere das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,86 ha. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,40 beträgt die im Gebiet mögliche Gesamt-Grundfläche maximal ca. 11.000 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung des Plangebietes kann problemlos über das vorhandene Straßennetz erfolgen.

Geschützte Biotop und andere Schutzkategorien, prägende Landschaftselemente und offene Gewässer sind von der Planung nicht berührt. In die am südwestlichen Rand des Plangebietes verlaufende Mahlspürer Aach und deren Begleitvegetation wird nicht eingegriffen. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bestehen in erster Linie aus Hausgärten. Der Bestand wurde bewertet, Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7. BauGB genannten Belange bzw. Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

#### **4. BESTAND / BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE**

Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne enthalten zwar durchgehende Baufenster, die aber so eng gefasst sind, dass sie praktisch keine Spielräume für Erweiterungsmöglichkeiten offen lassen.





## 5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

### 5.1 RECHTSPLAN

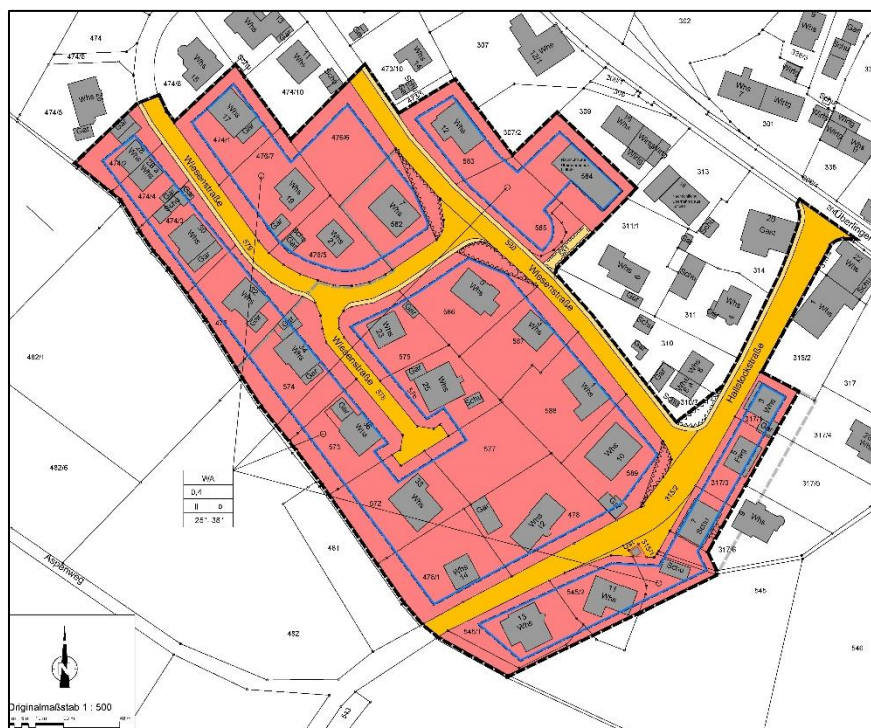
Im zeichnerischen Teil des neuen Bebauungsplanes sind großzügig bemessene, durchgehende Baufenster ausgewiesen, die eine flexiblere Bebauung der Grundstücke zulassen. Möglich sind – je nach Grundstücksgröße – Erweiterungen der bestehenden Gebäude oder in Einzelfällen auch die Realisierung eines weiteren Baukörpers in zweiter Reihe.

Das Plangebiet ist insgesamt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Dieser Gebietstyp entspricht der überwiegend vorhandenen Nutzung.

Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 3. – Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4. – Gartenbaubetriebe, Nr. 5. – Tankstellen, im "Allgemeinen Wohngebiet" werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil Verwaltungen vorzugsweise im Ortskern untergebracht werden sollen und Tankstellen und Gartenbaubetriebe die Erschließungssituation überfordern würden und auch dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

Neu aufgenommen ist eine Regelung, wonach maximal eine Ferienwohnung je Wohngebäude als Sonderform der gewerblichen Nutzung zulässig ist. Damit soll vermieden werden, dass dringend benötigter Wohnraum dem Wohnungsmarkt entzogen wird.

Die in den bestehenden Bebauungsplänen ausgewiesenen Verkehrsflächen werden unverändert übernommen.



Rechtsplan



## **5.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die beiden alten Bebauungspläne weisen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,4 bis 0,6 auf. Diese Werte werden einheitlich auf 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) erhöht und lassen damit in Verbindung mit der bis zu zweigeschossigen Bauweise entsprechende Erweiterungen zu. Die bisherigen Traufhöhen von 3,50 m – 4,00 m werden durch eine einheitliche Höhe von 6,50 m ersetzt.

Die bisher festgesetzte offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bleibt unverändert.

Der Bebauungsplan enthält auf der Grundlage der aktuellen Rechtslage eine Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung. Bei Neubebauungen bzw. dem Ersatz bestehender Gebäude ist das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen, wobei alternativ auch abwirtschaftbare Retentionsraumzisternen zulässig sind, mit denen ein Teil des Regenwassers für die Gartenbewässerung genutzt werden kann.

## **5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Änderungen / Ergänzungen betreffen in erster Linie die Dachneigungen und Dachaufbauten. Sie unterstützen das Planungsziel einer flexibleren und verbesserten Ausnutzung der Dachgeschosse. Vorschriften zur Fassaden-, Wand- und Farbgestaltung sowie zur einheitlichen Ausführung von Doppelhäusern sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. Mit den Bauvorschriften zur Grundstücksgestaltung werden ökologische Funktionen gesichert und der Charakter des Plangebietes als begrüntes Wohnquartier erhalten.

Dem Bebauungsplan sind Hinweise und eine Pflanzenliste beigefügt.

## 6.0 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / GESCHÜTZTE ARTEN

Die Freiflächen im Plangebiet werden als befestigte Hofflächen und als begrünte Hausgärten genutzt. Sie weisen Pflanzenarten auf, die im besiedelten Raum allgemein gebräuchlich sind. Die südwestlich gelegenen Grundstücke grenzen unmittelbar an die Bachaue der Mahlsürer Aach an. Der dortige Vegetationsbestand ist von der Planung nicht berührt.

## 6.1 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

Das eigentliche Plangebiet enthält keine Schutzkategorien. Kartierte Biotope im Umfeld sind von der Planung nicht betroffen.

Die im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ dargestellten Such- und Kernräume für mittlere und feuchte Standorte liegen deutlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.



LUBW-Biotopkartierung



Ausschnitt aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund (Quelle:LUBW)



### **6.3 KLIMA / LUFT**

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten führen potentiell zu einem höheren Anteil befestigter / versiegelter Flächen und damit zu höherer Abstrahlungshitze und verringerter Luftfeuchtigkeit. Die Differenz zwischen der bisherigen Grundflächenzahl (0,3) und dem jetzt festgesetzten Wert (0,4) beträgt 0,1, d.h. der Anteil überbauter Flächen kann sich um maximal 10 % erhöhen. Der Eingriff ist damit als wenig erheblich einzustufen und trägt andererseits zur Verringerung des Flächenverbrauchs und damit zum Erhalt nicht bebauter Bereiche bei.

### **6.4 GESCHÜTZTE ARTEN**

Die Hausgärten im Plangebiet sind als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Insekten und Kleinsäuger einzustufen. Im Spätsommer 2021 wurden ubiquitäre Singvogelarten festgestellt.

Der potentielle Eingriff in die bestehenden Vegetationsstrukturen wird durch Pflanzgebote für Bäume ausgeglichen.

Die Vegetation entlang der Mahlspürer Aach stellt eine potentielle Leitstruktur und ein Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Neben weiteren Hinweisen zum Artenschutz enthält der Bebauungsplan deshalb einen Hinweis, wonach Beleuchtungseinrichtungen keine Abstrahlung in Richtung der Mahlspürer Aach aufweisen sollen.