



**Vereinfachte Änderung Bebauungsplan und örtliche  
Bauvorschriften „Brudermühle“, Stockach  
Schriftliche Festsetzungen**

Stand: 31.03.2010

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.12.2008 (Bundesgesetzblatt I S. 3018)

Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Bundesgesetzblatt I S. 916), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (Bundesgesetzblatt I S. 252)

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Die max. Zahl der Vollgeschosse und die max. Grundfläche ergeben sich durch Eintragung in der Planzeichnung.

**3. Höhe der baulichen Anlagen**

Die max. zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) beträgt 6,00 m über Oberkante Straße.

#### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil durch die Einzeichnung von Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenze darf um max. 0,5 m durch den Dachvorsprung überschritten werden. Im westlichen Teil darf sie durch freitragende Balkone überschritten werden. Der Abstand zur Böschungsoberkante muss mind. 3,0 m betragen.

#### **5. Bauweise**

Als Bauweise wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

#### **6. Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist ein Abstand von mind. 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

#### **7. Gewässerrandstreifen**

Entlang der Zizenhauser Aach wird ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite festgesetzt. Die Geh- und Verbote gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 68b Wassergesetz gelten entsprechend. So ist z.B. das Entfernen von standortgerechten oder die Neupflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Ablagerung von Gegenständen sowie die Veränderung des Uferbereiches sind verboten.

#### ***Hinweise:***

##### **Bodenfunde**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage 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 Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 Denkmalpflege (079083 Freiburg, Tel. 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

##### **Altlasten**

Der Altstandort „Aachenstraße 26“ (ein ehem. Sägewerk), zu dem auch das Grundstück Flst.Nr. 2495 gehört, wurde im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Konstanz mit dem Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Eine Gefährdung für Schutzgüter (Mensch, Grundwasser u.a.) besteht nicht. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Tiefbaumaßnahmen belastetes Aushubmaterial anfällt, welches nicht frei verwertet werden kann. Sämtliche im Zuge von Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterialien

im Bereich des Altstandortes sind zu separieren, zu beproben und mittels Deklarationsanalytik in die jeweilige Belastungsklasse einzustufen. Der Entsorgungsweg ist mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht abzustimmen.

#### Grundwasser

Der Grundwasserspiegel dürfte mit dem Wasserspiegel der Aach korrespondieren. Es wird empfohlen eine Unterkellerung als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Gebäude sind auftriebsicher herzustellen. Grundwasserhaltungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### Hochwassersicherheit

Auf die Berechnung des Ingenieurbüros Eckehard Frese vom 17.11.2009 wird verwiesen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **1. Dachneigung**

Die festgelegte Dachneigung beträgt zwischen 0° und 18°. Flachdächer bis 5° sind extensiv zu begrünen.

### **2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die Versiegelung der nicht überbauten Teile der Grundstücke ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen.

Garagen, Vorplätze, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens erhalten bleibt (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen u.ä.).

### **3. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Stockach, den 01.04.2010

Stolz  
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 16.04.2010