

## **Bebauungsplan `Burghalde – 3. Änderung + Erweiterung`, Gemarkung Stockach (Bebauungsplan gem. §§ 13a + 13b BauGB)**

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



## Satzungen

der Stadt Stockach über die  
**Aufstellung des Bebauungsplanes „Burghalde – 3. Änderung + Erweiterung“ ,  
Gemarkung Stockach**  
und  
**der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
„Burghalde – 3. Änderung + Erweiterung“, Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Burghalde – 3. Änderung + Erweiterung“ , Gemarkung Stockach**

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 11.05.2022 für den Bebauungsplan "Burghalde – 3. Änderung + Erweiterung", Gemarkung Stockach 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 Art. 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S.  
1802),
- 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 14.6.2021  
(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 14.6.2021  
(BGBl. I S. 1802),
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (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 zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom 04. April 2022,
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom 04. April 2022,
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 04. April 2022.

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom 04. April 2022,
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 04. April 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,
3. 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, .....

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 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 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.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) in m ü. NN = Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der maximalen Firsthöhe (FH) in m ü. NN. Sie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt.

Bei Pultdächern darf die Firsthöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkante des Pultdaches) maximal 4.00 m über der festgesetzten zulässigen Traufhöhe 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. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

**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. 2,00 m betragen.

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

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.

Der Abstand der Garagen und Carports zur Verkehrsfläche muss mind. 3,0 m betragen.

Im Bereich der als Leitungsrechte festgesetzten Flächen sind nur Stellplätze zulässig.

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

Die je Gebäude maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

**7.0 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt Stockach sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Sie dienen der Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, -kanäle und -kabel sowie der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers.

- 8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a, 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 8.1** Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes die neu anzulegenden privaten und öffentlichen Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.
- 8.2** Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen zu minimieren.
- Die Flächen von privaten Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies etc.) herzustellen.
- 8.3** 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.
- 9.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 9.1** In den privaten Grundstücken sind – vorzugsweise auf den der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereichen - je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 18/20; 4xv.) oder ein Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.
- 9.2** Die offenen Entwässerungsmulden zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser sind mit einer extensiven Grasmischung einzusäen und möglichst extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig, ebenso die Verwendung von Tausalzen auf Flächen, die an die Entwässerungsmulden angeschlossen sind. Bei ausreichender Breite der Grünflächen sind einzelne Gehölzgruppen oder Sträucher gem. Artenliste unter Berücksichtigung des Wasserabflusses und der Bewirtschaftbarkeit anzupflanzen und zu unterhalten.
- 9.3** Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Zugänge, Stellplätze und Hofflächen.
- 10.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 + 21 BauGB)**
- 10.1** Die Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt in Teilbereichen über offene Gräben / Mulden mit Einleitung in Retentionsbecken, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend dargestellt sind.

**11.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (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 „Burghalde- 3. Änderung + Erweiterung“, Gemarkung Stockach 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,
- Zeltdächer,
- Pultdächer.

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

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.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen einheitlich herzustellen.

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



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.

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**

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

### **5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen als Grünflächen angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 9 Abs. 1 LBO, § 21 a NatSchG BW).

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

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

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.

## 5.1 Einfriedungen

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 1,20 m.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,60 m betragen.

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

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

## 5.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Häusliche Abwässer sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Oberflächenwasser ist soweit als möglich zu versickern. Der Regenabfluss soll durch geeignete Maßnahmen je Baugrundstück auf 1 L/sec reduziert werden. Aus diesem Grund sind Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen und Wege sickerfähig anzulegen. Dachflächenwasser ist, soweit eine Versickerung nicht möglich ist, zunächst in abwirtschaftbaren Retentionsraumzisternen zu sammeln und dann der Kanalisation zeitverzögernd zuzuführen.

Stockach, .....

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 Geologie / Baugrund

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen eingetragen, die sich aus der Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells ergeben. Das Plangebiet liegt neben einer solchen Hinweisfläche für Massenbewegungen.

Bezüglich des Baugrundes und hierbei insbesondere der Gründung der einzelnen baulichen Anlagen wird auf das Baugrundgutachten für die Erschließung der Neubaugebiete 'Nellenburger Hang' und 'Nellenburger Weg' vom 01.12.1993 verwiesen. Darin heißt es u.a. im Abschnitt "Gründung von Häusern":

"In Hanglage und 1 speziell im Hinblick auf das vorliegende Erdbebengebiet Zone 3 empfehlen wir die Ausführung von Streifenfundamenten, wobei diese zu einem steifen Balkenrost zusammengefasst werden sollten und wobei zusätzlich das untere Geschoss aussteifend wirken sollte. Die Einzellasten sind zu vermeiden bzw. als Konsole an den Balkenrost an das Untergeschoss anzuhängen.

Im talwärtigen Bereich der Häuser soll dieselbe Gründungsschicht erreicht werden wie bergwärtigen Bereich. Zumeist wird dies die Mittelschicht sein. Das bedingt, dass örtlich die talwärtigen Fundamente tiefer hinabgezogen werden müssen. Die Notwendigkeit eines talwärtig tieferen Einbindens ergibt sich häufig bereits im Hinblick auf die Gleitsicherheit. Bei den Häusern wird eine Ringdrainage empfohlen."

#### **4.0 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.

#### **5.0 Wasserversorgung**

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

#### **6.0 Schmutzwasser**

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

#### **7.0 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.

#### **8.0 Altlasten und Erdarbeiten**

Gem. Baugrundgutachten vom 01.12.1993 sind im Bereich des Planungsgebietes 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.

## **9.0 Erdmassenausgleich**

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

## **10.0 Niedrigenergiebauweise**

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

## **11.0 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über ein neu zu verlegendes Kabelnetz.

## **12.0 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>

## **13.0 Schutz gegen Vogelschlag**

Zum Schutz vor Vogelschlag sind größere Glasflächen durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu untergliedern, z.B. durch Sprosseneinteilungen, Einteilungen mit gefrästen oder geklebten Streifen, Streifenmustern etc. Alternativ ist die Verwendung von „Vogelschutzglas“ (mit UV-reflektierenden Strukturen) zulässig.

## **14.0 Starkregenereignisse**

Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes ist eine von Starkregenereignissen ausgehende Hochwassergefahr nicht auszuschließen. Es wird auf das Informationsmaterial des bad.-württ. Umweltministeriums zum Thema `Starkregen` verwiesen, das unter <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/> abgerufen werden kann.

### Pflanzenliste

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

#### Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

#### 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	- Schlingenknoeterich
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 in der Ausgleichsfläche Streuobstwiese 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, Dollensepler, Schwäbische Weinwechsel

#### **Pflaumen / Zwetschgensorten wie:**

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

## Begründung

### Inhalt:

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



## 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

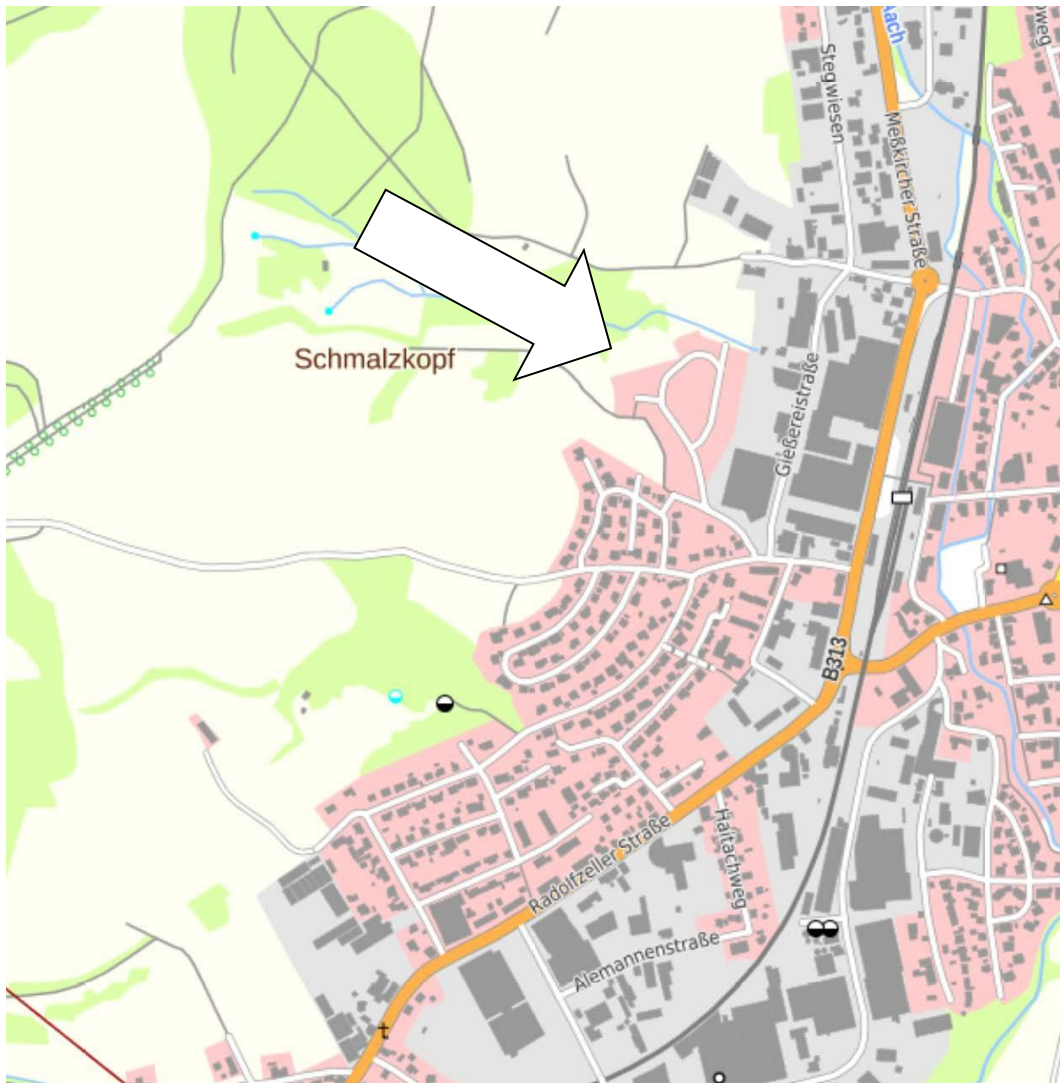
Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Stockach / Landkreis Konstanz und umfasst eine ca. 0,92 ha große Fläche, von denen ca. 3.700 m<sup>2</sup> Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Burghalde – 1. Änderung' sind.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden von Wald,
- im Osten vom Bebauungsplangebiet 'Burghalde',
- im Süden von der Wohnbebauung entlang der Graf-Mangold-Straße
- und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

begrenzt.

Die Fläche weist eine ausgeprägte, nach Osten orientierte Hanglage auf und steigt von ca. 496,00 m ü. NN im Osten auf bis zu 512,00 m ü. NN im Westen an.



Lageplan (Quelle: Geoportal)

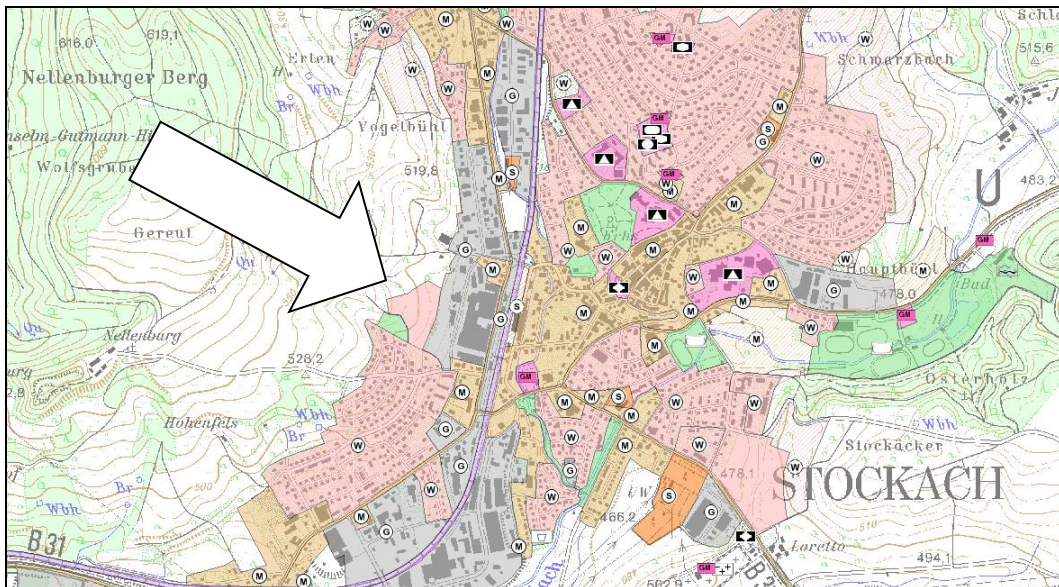


Luftbild (Quelle: LUBW)

Das Plangebiet wurde bis vor Kurzem landwirtschaftlich genutzt.

## 2. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Die Anpassung des FNP erfolgt zum nächstmöglichen Zeitpunkt.



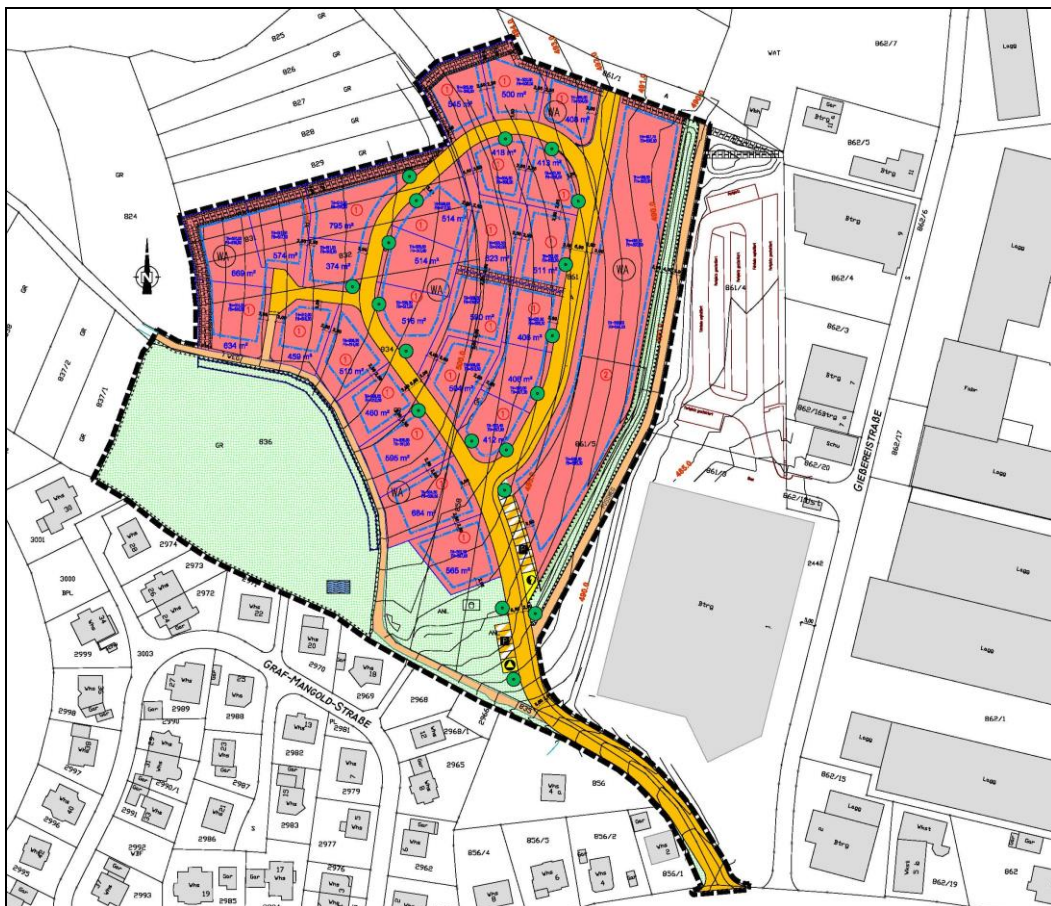
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach  
(Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)



### 3. Planungserfordernis + Planungsziele

In Stockach herrscht, wie in der gesamten Bodenseeregion nach wie vor ein eklatanter Mangel an Wohnraum. Neben Flächen für den Geschosswohnungsbau werden insbesondere bezahlbare, familiengerechte Baugrundstücke nachgefragt. Die Stadt Stockach führt für hierfür eine Interessentenliste, wobei der Bedarf mit den zur Verfügung stehenden Flächen, auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung, nicht ansatzweise gedeckt werden kann. Daher soll der rechtskräftige Bebauungsplan 'Burghalde – 1. Änderung' um ca. sechs Grundstücke erweitert werden. Aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereichs ergeben sich Auswirkungen auf die Erschließung, die in das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingreift und dort im Norden und Nordosten zu veränderten Baufenstern führt.

Der innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Burghalde – 1. Änderung' gelegene Bereich entspricht den Vorgaben des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), während die eigentliche Erweiterung gem. § 13b BauGB erfolgen soll. Die entsprechenden Vorgaben gem. BauGB sind eingehalten. Die Abgrenzung des Verfahrensgebietes nach § 13a BauGB entspricht exakt der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 'Burghalde – 1. Änderung' und ist im Rechtsplan der aktuellen Planung dargestellt.



Rechtskräftiger Bebauungsplan 'Burghalde – 1. Änderung' (ohne Maßstab)

#### **4. Inhalte der Planung**

##### **4.1 Zeichnerischer Teil / planungsrechtliche Festsetzungen**

Das Bebauungsplangebiet `Burghalde – 1. Änderung` wird nach Nordosten erweitert und schließt in Richtung des Waldes mit einer öffentlichen Grünfläche ab.

Die Erweiterungsfläche wird mit einer ringförmigen Erschließungsstraße an das Gebiet `Burghalde` angebunden. Aufgrund dieser Straßenführung ergibt sich ein geänderter Zuschnitt einzelner Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Burghalde – 1. Änderung`. Deshalb ist dieser Bereich in die Planung einbezogen. Die im Bereich der neuen Einmündung der Ringstraße in die Wilhelm-Liebherr-Straße gem. RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) erforderlichen Sichtfelder sind nachrichtlich dargestellt.

Im Westen und Norden des Plangebietes sind Retentions- und Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser ausgewiesen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich am Bebauungsplan `Burghalde – 1. Änderung`.

##### **Art der Baulichen Nutzung**

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt unverändert.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes soll die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, weil diese Nutzungen dem angestrebten Charakter eines ruhigen, familiengerechten Wohngebietes widersprechen und die vorgesehene Verkehrserschließung des Plangebietes nicht ausreichend leistungsfähig ist. Darüber hinaus dient die Planung der Schaffung dringend benötigten Wohnraums, konkurrierende Nutzungen würden diesem Planungsziel widersprechen.

##### **• Maß der baulichen Nutzung**

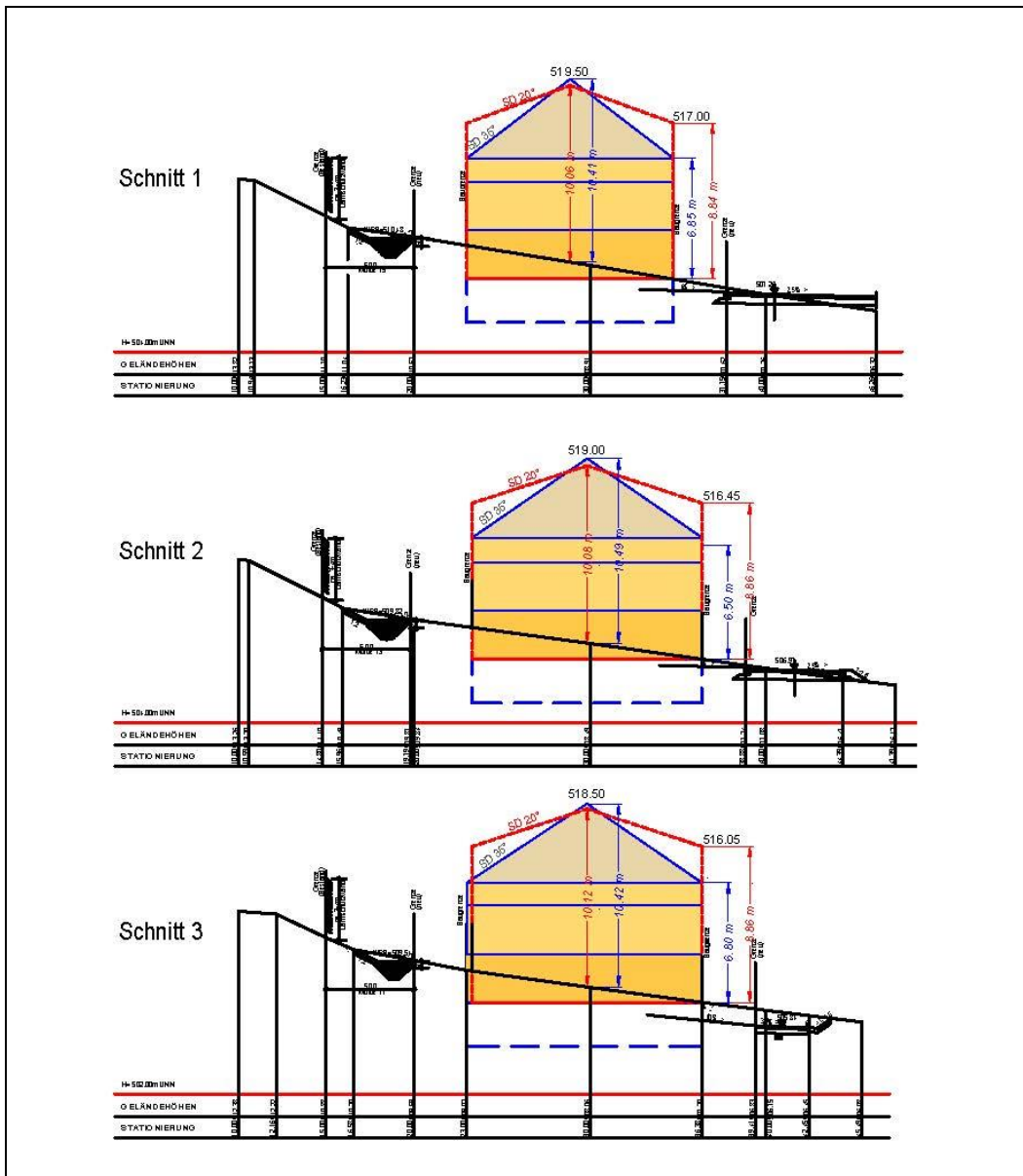
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Plangebiet zugunsten einer flächensparenden Bebauung auf 0,40 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt, weil es für diese Festsetzung aus städtebaulicher und auch aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht kein Erfordernis gibt.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird die zulässige Dachneigung mit Blick auf zeitgemäße Bauformen auf 20° - 35° festgesetzt.

##### **• Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie lassen je nach gewählter Dachneigung eine zweigeschossige Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoss zu.



Schnitte (ohne Maßstab)

- **Bauweise**

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, mit der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

- **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Zur Vermeidung einer nicht gebietsverträglichen Verdichtung wird die Zahl der Wohneinheiten einheitlich auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt, auch unter Berücksichtigung der Lage es Plangebietes am Stadtrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

## 4.2 Örtliche Bauvorschriften

### • Dachgestaltung

Zugunsten zeitgemäßer Bauformen sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Zeldächer zulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Bei geringeren Dachneigungen würden die Dachaufbauten dominieren und zwangsläufig fast bis zum First reichen. Dies hätte unharmonische und unruhige Dachlandschaften zur Folge.

### • Stellplatzverpflichtung

Im gesamten Plangebiet sind einheitlich 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Aufgrund der Straßenbreite stehen im öffentlichen Straßenraum nur begrenzt Stellplätze zur Verfügung und die Lebensrealität zeigt, dass üblicherweise mehr als 1 PKW pro Haushalt vorhanden ist.



Rechtsplan der 3. Änderung (ohne Maßstab)





Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen:

Bodenfunktionen	Parabraunerden (U 30)	Kolluvium-Gley / Gley (U 127)
Standort für naturnahe Vegetation	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung	Mittel bis hoch
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Mittel bis hoch (2,5)	Mittel bis hoch (2,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Gering bis mittel (1,5)	Mittel bis hoch (2,5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	Mittel bis hoch (2,5)	Hoch (3,0)
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>2,67</b>	<b>2,67</b>

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen mit der damit verbundenen Befestigung / Versiegelung von Flächen.

Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen stellt sich wie folgt dar:

Plangebiet	= 9.200 m <sup>2</sup>
Abzüglich 3.700 m <sup>2</sup> Bestandteil des B-Plans `Burghalde – 1. Änderung`	= <b>5.500 m<sup>2</sup></b>
GRZ 0,4	
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO bis maximal 0,60	= 3.300 m <sup>2</sup>
unbebaute / nicht befestigte / versiegelte Fläche	= 2.200 m <sup>2</sup>

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

#### • Flora / Fauna

#### Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine artenreiche Fettwiese, die sich bis zum westlich/nordwestlich angrenzenden Wald erstreckt.



Blick von Nordwesten auf einen Teil des Plangebietes und die anschließende Bebauung



Das Umfeld des Plangebietes enthält mehrere geschützte Biotop, in die jedoch nicht eingegriffen wird.

Von besonderer Bedeutung ist das in der Biotopkartierung der LUBW mit 1 markierte Biotop Nr. 181203350200 - `Feuchtgebiet im Heroldstal westlich von Stockach`. Es handelt sich um ein großflächiges und strukturreiches Feuchtgebiet und ein Biotop von besonderer lokaler Bedeutung. Es ist geschützt als Sümpfe, Röhrichte und Großseggen-Riede, Quellbereiche, natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation sowie als Feldhecken und Feldgehölze.

Westlich des Plangebietes liegt das Biotop Nr. 181193350396 - `Feldhecke im Heroldstal westlich Stockach`. Das Biotop von lokaler Bedeutung ist als Feldhecken und Feldgehölze geschützt.

Mit der vorliegenden Planung rückt die Bebauung näher an die geschützten Bereiche heran. Allerdings liegt schon jetzt ein Wohngebiet in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus wird der Bereich am Stadtrand seit jeher als Naherholungsgebiet genutzt und täglich von zahlreichen Spaziergängern und spielenden Kindern begangen. Dieser Nutzungsdruck wird sich durch die Ausweisung von sechs zusätzlichen Bauf lächen nur unwesentlich erhöhen.

Mögliche Auswirkungen auf den Wasser- bzw. Grundwasserhaushalt der geschützten Biotop sind aufgrund des Abstandes und der Höhenlage der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten.



**Biotopkartierung (Quelle: LUBW)**

### **Tiere / Geschützte Arten**

Das Plangebiet wurde bis vor Kurzen landwirtschaftlich genutzt und stellt derzeit eine artenreiche Fettwiese dar. Es handelt sich um ein wertvolles Nahrungshabitat für Vögel und Insekten, das sich jedoch weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus in Richtung Westen und Südwesten erstreckt. Dort bilden ausgedehnte und vielfältige Offenlandstrukturen den Übergang in die freie Landschaft. Sie werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt und übernehmen die im Plangebiet entfallenden Funktionen. Aufgrund der geringen Größe der neu überplanten Fläche ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

### **Biotopverbund**

Nach den im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund` ausgewiesenen Flächen greift die Planung in den südlichen Rand eines Suchraums für mittlere Standorte ein. Es handelt sich jedoch um eine deutlich untergeordnete Fläche, mit der die Funktionen des Suchraums, der weiter großflächig nach Norden verläuft, nicht eingeschränkt werden.



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

### **• Klima / Luft**

Das Plangebiet ist bereits teilweise Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Plangebietes nehmen siedlungsklimatische Ausgleichsfunktionen wahr. Aufgrund der Hanglage ist von einem Kaltluftabfluss in Richtung Stadtgebiet auszugehen, der durch die Bebauung verringert wird.

Die direkten und indirekten Folgen des Klimawandels (u.a. Hitze, Trockenheit, Starkregenereignisse) sowie Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sind im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Dem wird im Bebauungsplan `Burghalde – 3. Änderung + Erweiterung` u.a. mit folgenden Festsetzungen und Maßnahmen Rechnung getragen:

- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume,
- Festsetzung zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen als Grünflächen,
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen.

## **Wasser**

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Oberflächengewässer. Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser – Neubildung. Durch die Orientierung der Planung am Bestand, den Anteil nicht befestigter Flächen und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

### • **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als Sachgut einzustufen.

### • **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nur unwesentlich beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht gestört, durch die geplanten Gebäudehöhen bleiben Sichtbeziehungen erhalten. Es werden familiengerechte Baugrundstücke in stadtnaher Lage ausgewiesen.

## **Fazit**

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- die Anlage der nicht überbauten Flächen als Grünflächen,
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume,
- die insektenfreundliche Ausführung der erforderlichen Außenbeleuchtung,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen.