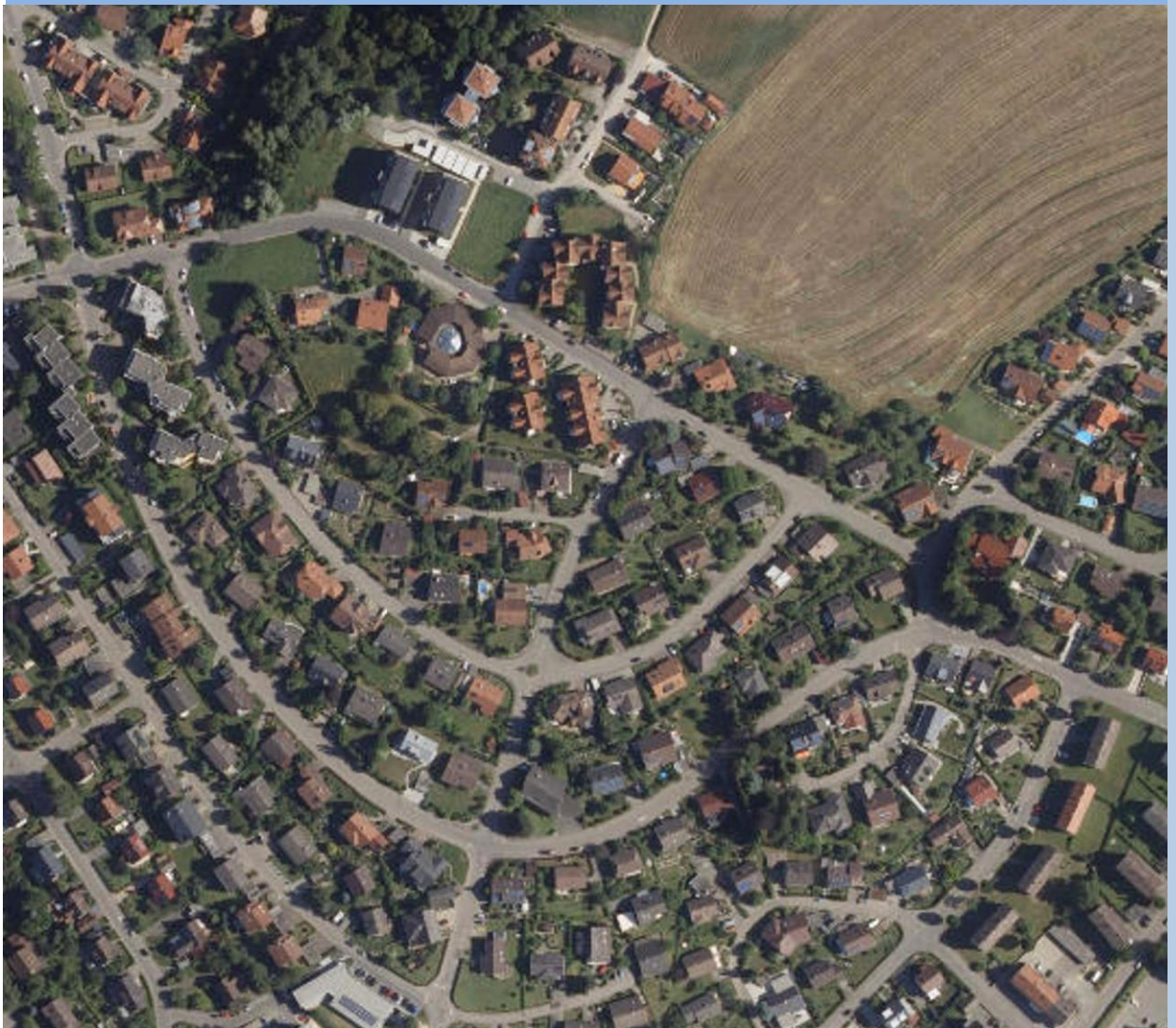


Bebauungsplan

`Galgenäcker – Oberösch, Änderung´

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften -
Hinweise - Begründung



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Satzungen

der Stadt Stockach über die

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Galgenäcker – Oberösch, Änderung“
und
der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Galgenäcker – Oberösch,
Änderung“.**

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 01.03.2023 für den Bebauungsplan "Galgenäcker – Oberösch, Änderung" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v.
01.02.2023,
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v.
01.01.2023,
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (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 Artikel 27 der Verordnung vom
21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4),
- 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 27.01.2023,
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom 27.01.2023,
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 27.01.2023.

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom 27.01.2023,
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 27.01.2023.

§ 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, 02.03.2023

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 Nr. 4. und 5. ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Je Wohngebäude ist

- maximal eine Ferienwohnung

als Sonderform der gewerblichen Nutzung zulässig.

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 der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie 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 (§ 16 (2) BauNVO)

Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet 1 sind die zulässigen Gesamthöhen in Meter über NormalNull durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt.

Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen definiert durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (Fh).

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

2.3.1 Firsthöhe (Fh) (§ 16 (2) BauNVO)

Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet 2 ist die maximal zulässige Firsthöhe mit

- 7,50 m

festgesetzt.

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

Bei vorhandenen Gebäuden gilt die die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) des Bestandes.

Bei unbebauten Grundstücken stellt die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) den Durchschnittswert der Erdgeschoss-Fußbodenhöhen der beiden angrenzenden Grundstücke dar.

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

4.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, zulässig.

Der Abstand der Nebenanlagen zur Straßenverkehrsfläche muss mind. 2,00m betragen.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, zulässig.

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. 2,0 m betragen.

7.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind an den Straßeneinmündungen Sichtfelder als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Bepflanzungen, Einfriedungen und sonstige Einbauten dürfen innerhalb dieser Flächen eine Höhe von maximal 0,80 m aufweisen.

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

Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen sind im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens 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.

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

9.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

- Spielplatz

festgesetzt.

9.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

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

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

10.1 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.

11.0 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Standorte für zu erhaltende Bäume festgesetzt. Sie sind bei Abgang zu ersetzen.

12.0 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 „Galgenäcker – Oberösch, Änderung“ 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.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen einheitlich herzustellen.

Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden. Dächer, auch die der Garagen, Carports und sonstiger baulicher Nebenanlagen, sind extensiv zu begrünen.

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 mindestens extensiv begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

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.

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

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

Stockach,

Ausgefertigt:

.....
Stolz, Bürgermeister

HINWEISE

1. Fernwasserleitung der Bodenseewasserversorgung

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes läuft die Leitung der Bodenseewasserversorgung DN 1100. Die Leitung ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Leitung verläuft im Bereich der Straße „Galgenäcker“ sowie im Bereich des Privatgrundstückes FlSt. Nr. 2566. Die Bodenseewasserversorgung weist darauf hin:

- Die Bodenseewasserversorgung (BWV) ist berechtigt, die für die Versorgungssicherheit der BWV-Anlagen erforderlichen Arbeiten jederzeit vorzunehmen und das betroffene Grundstück zu diesem Zweck durch Beauftragte betreten zu lassen.
- Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Handlungen der BWV nicht zu behindern. Entstehende Flurschäden werden von der BWV ersetzt.
- Maßnahmen, die die Sicherheit der BWV-Anlagen negativ beeinträchtigen können oder den Zugang übermäßig einschränken, sind nicht gestattet.
- Die Leitungs- und Kabeltrassen der BWV müssen jederzeit sichtbar und begehbar sein.
- Markierungen, Schilderpfähle, Festpunktzeichen etc. dürfen nicht ohne Zustimmung der BWV entfernt werden.

Innerhalb des Schutzstreifens sind zudem nicht gestattet:

- Die Errichtung von Bauwerken (z.B. Carport, hereinragende Balkone, Dächer u. ä.),
- das Erstellen von Kanal- und Kabelschächten oder weiteren unterirdischen Anlagen, wie z.B. Regenüberlaufbecken, Regenrückhaltebecken etc.,
- die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz. Ausgenommen sind Sträucher, Buschobst etc.,
- Tiefenlockerungen,
- massive Geländebefestigungen wie Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.,
- die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern,
- die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät. Aufstellen von Baustelleneinrichtung, Containern o.ä..

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können erst nach Prüfung durch die BWV (Planauskunft) und unter bestimmten Voraussetzungen und der Einhaltung von entsprechenden Auflagen gestattet werden:

- Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Anlagen der BWV (z. B. das Anlegen von Straßen und Wegen, Parkplatzflächen, Wassergräben etc.),
- massive Geländeänderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.),
- Kreuzung von Fremdanlagen beispielsweise Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom etc.),
- alle Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, bei denen mit nachteiligen Auswirkungen auf die BWV-Anlagen zu rechnen ist (z.B. Gründungen, Hangabtragungen etc.).

2. 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.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

https://www.lai-immissionschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588_594414.pdf

3. Archäologische Denkmalpflege

Aufgrund der im nördlichen Plangebiet überlieferten Gewinnbezeichnungen "Galgenbühl" und "Hochgericht" ist in diesem Bereich und dessen Umfeld, insbesondere in bisher nicht überbauten Bereichen, möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden einer Richtstätte zu rechnen.

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 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 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.

4. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verstöße auszuschließen, sind im Vorfeld von Umbauten, Aufstockungen o. ä. die Dachstühle der betroffenen Gebäude von einer fachkundigen Person auf Vorkommen von Gebäudebrütern oder Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte ein Vorkommen nachgewiesen werden, die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen.

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Ablagerungen der Kißlegg-Subformation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

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 / planungsrechtliche Festsetzungen
- 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 5.3 Hinweise
- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten
- 6.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 6.2 Gewässer / Hochwasserschutz
- 6.3 Klima / Luft
- 6.4 Geschützte Arten

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Stockach / Landkreis Konstanz und umfasst eine Größe von ca. 6,63 ha mit ca. 56 Grundstücken bzw. Baugrundstücken. Es umfasst das Bebauungsplangebiet `Galgenäcker - Oberösch` (rechtskräftig seit 1980).



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



Luftbild mit Geltungsbereich

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

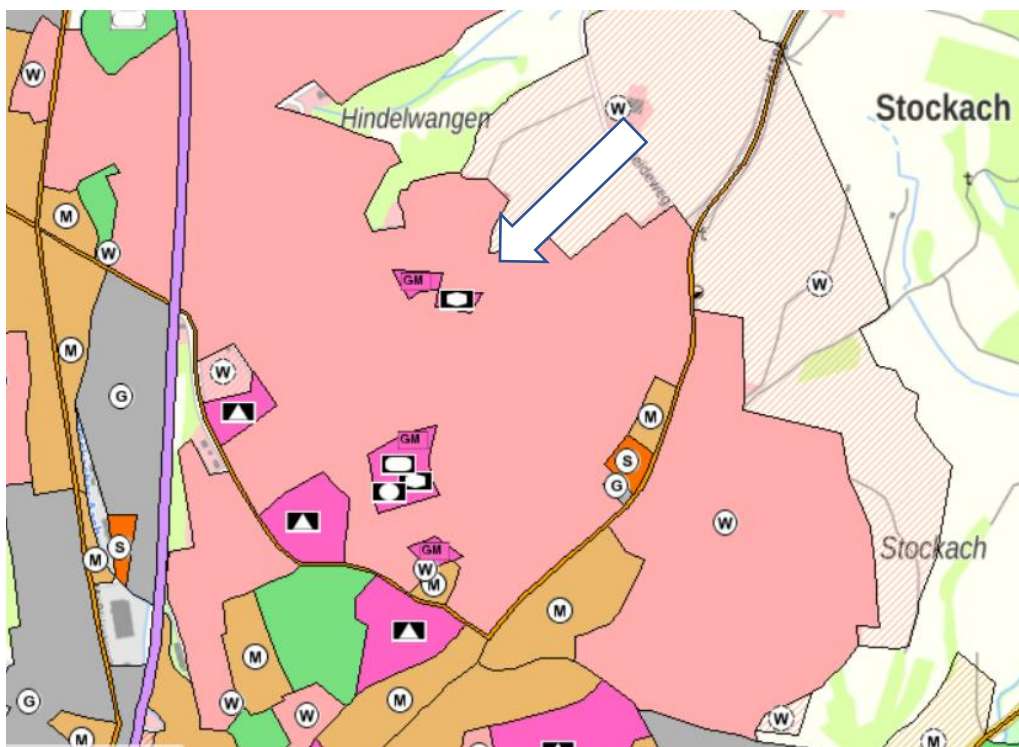
Aufgrund der anhaltend angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die Stadt Stockach bemüht, neben der Ausweisung neuer Baugebiete auch innerhalb bestehender Quartiere Potentiale der Innenentwicklung zu realisieren, um im Zuge gebietsverträglicher Nachverdichtungen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Eine solche Möglichkeit bietet sich innerhalb des weitgehend bebauten Bebauungsplangebietes `Galgenäcker-Oberösch`.

Der seit 1980 rechtskräftige Bebauungsplan spiegelt die die städtebaulichen Vorstellungen der damaligen Zeit wieder, die durch eher kleine, niedrige Baukörper innerhalb großzügiger Gartenflächen geprägt sind. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen in Verbindung mit den einzelnen Baufenstern kaum Erweiterungsmöglichkeiten zu. Vor allem die in großen Teilen des Plangebietes festgesetzte maximale Traufhöhe von 3,50 m verhindert sinnvolle Nutzungen in den Dachgeschossen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sollen daher Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung bzw. zur verbesserten Ausnutzung der einzelnen Grundstücke aufgezeigt werden. Hierzu gehören quartiersbezogene durchgehende Baufenster und die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe. Diese setzt einen baulichen Rahmen, der Dachgeschoss-Nutzungen zulässt und gleichzeitig die Einhaltung einer städtebaulich verträglichen Gesamthöhe gewährleistet.

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist das Plangebiet als Wohnbauflächen 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 m².....*
- 2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², 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.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 66.382 m². Davon sind 49.700 m² als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 ergibt sich daraus eine maximal Gesamt-Grundfläche 19.880 m².

Die Erschließung des Plangebietes kann problemlos über das vorhandene Straßennetz erfolgen. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

Geschützte Biotop und andere Schutzkategorien, prägende Landschaftselemente und offene Gewässer sind von der Planung nicht berührt. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bestehen, außer einer öffentlichen Grünfläche, in erster Linie aus Hausgärten. Die festgesetzte Grünfläche wird unverändert in die Bebauungsplan-Änderung übernommen. Wesentliche 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 / BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Der rechtskräftige Bebauungsplan `Galgenäcker-Oberösch´ enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,30,
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,40 – 1,0,
- zwei Vollgeschosse, davon ein Hanggeschoss, im westlichen Bereich in Richtung Anton-Bruckner-Straße zwei bis drei Vollgeschosse,
- offene Bauweise,
- zulässige Traufhöhe 3,50 m und 6,00 m (hangseits), bei dreigeschossigen Gebäuden 9,00 m,
- im westlichen Bereich in Richtung Anton-Bruckner-Straße ist die zulässige gesamthöhe in Meter über Normal Null angegeben,
- Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhen in Meter über Normal Null,
- geneigte Dächer, Dachneigung 22° - 30°, im westlichen Bereich in Richtung Anton-Bruckner-Straße Flachdächer.

5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

5.1 RECHTSPLAN / PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im zeichnerischen Teil des neuen Bebauungsplanes sind quartiersbezogene, 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. Eine Ausnahme stellt der westliche Bereich des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) dar. Hier umfassen die Baufenster den Bestand, dessen Erweiterung aus städtebaulicher Sicht nicht gebietsverträglich wäre.

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

Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig, weil sie dem bestehenden Gebietscharakter als ruhiges, dicht durchgrüntes Wohngebiet 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.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,4 bis 1,0 auf. Diese Werte werden für den größeren Teil des Plangebietes (WA 2) auf 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) erhöht und lassen damit in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise entsprechende Erweiterungen zu. Die bisherigen Traufhöhen werden im WA 2 durch eine maximale Firsthöhe von 7,50 m ersetzt.

Die bisher festgesetzte offene Bauweise 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.



Rechtsplan – Entwurf

5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften werden größtenteils sinngemäß übernommen und teilweise an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Neu ist die Vorschrift, dass Dächer, sowohl von Haupt- wie auch von Nebengebäuden, extensiv zu begrünen sind. Dadurch werden die Entwässerungseinrichtungen im Gebiet aufgrund der verzögerten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers entlastet. Gleichzeitig dienen die Flächen der Verbesserung des Klein- und Lokalklimas, weil die Abstrahlungshitze reduziert und die Luftfeuchtigkeit erhöht wird. Dachbegrünungen stellen zudem Nahrungshabitate für Vögel und Insekten dar.

Neu ist ebenso der geforderte Nachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit. Er berücksichtigt die Tatsache, dass das Plangebiet zwar stadtnah gelegen ist, nach wie vor jedoch viele Familien im täglichen Leben auf das Auto angewiesen sind und ein Haushalt deshalb oftmals mehrere Fahrzeuge nutzt. Das Abstellen der Pkws im öffentlichen Straßenraum ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nur sehr begrenzt möglich. Die einzelnen Grundstücke weisen jedoch in der Regel eine ausreichende Größe auf, um dort die geforderten Stellplätze zu realisieren.

Mit den modifizierten und erweiterten Bauvorschriften zur Grundstücksgestaltung werden ökologische Funktionen gesichert und der Charakter des Plangebietes als begrüntes Wohnquartier erhalten. So sind insbesondere flächige Kies- oder Schotteranfüllungen gem. § 21a NatSchG-BW unzulässig, weil nur begrünte Freiflächen ökologische Funktionen übernehmen und zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Frischluftproduktion beitragen. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen außerhalb der Erschließungsstraße ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.3 HINWEISE

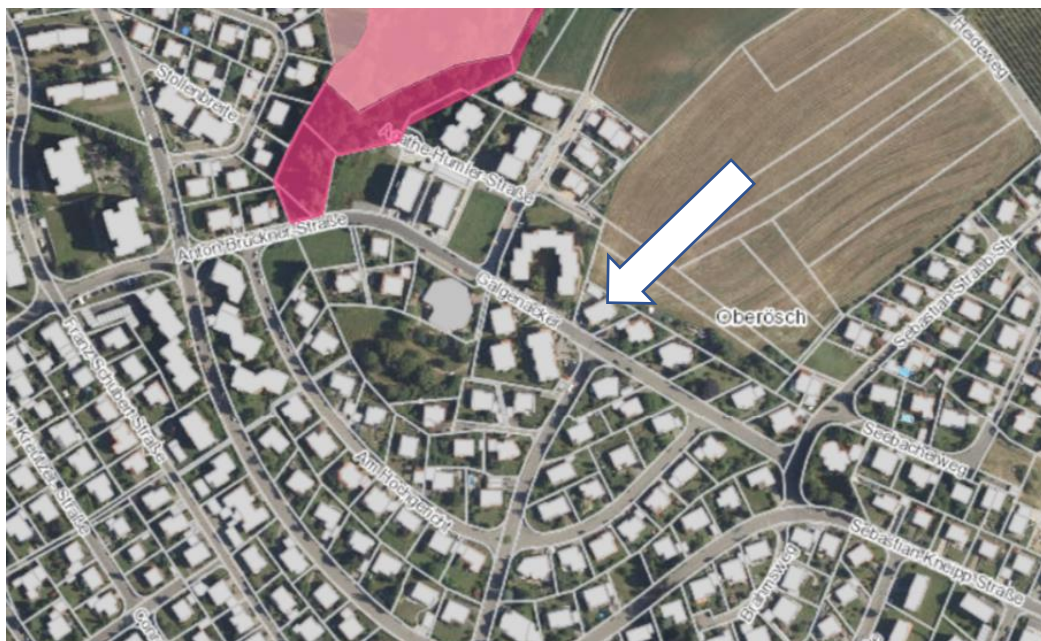
Ein im rechtskräftigen Bebauungsplan `Galgenäcker-Oberösch` enthaltener Hinweis zur Fernwasserleitung der Bodensee-Wasserversorgung wird unverändert übernommen.

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. Ein teilweise stattlicher und das Siedlungsbild prägender Baumbestand findet sich auf einzelnen Grundstücken und vor allem innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche.

6.1 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

Das eigentliche Plangebiet enthält keine Schutzkategorien. Kartierte Biotope sowie Such- und Kernräume des Biotopverbundes sind von der Planung nicht betroffen.



LUBW-Biotopkartierung

6.2 GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet enthält keine Oberflächengewässer und Überflutungsflächen.

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. Die gebietsverträgliche Nachverdichtung bestehender Baugebiete ist deshalb auch ein Beitrag zum Klimaschutz. Darüber hinaus wird der durch die hinzukommenden überbauten Flächen entstehende Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft durch die Pflicht zur extensiven Dachbegrünung ausgeglichen.

6.4 GESCHÜTZTE ARTEN

Die Hausgärten und Grünflächen im Plangebiet sind als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Insekten und Kleinsäuger einzustufen. Die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl lässt bauliche Erweiterungen zu, die im Einzelfall zum Wegfall von Vegetationsstrukturen führen kann. Diese sind jedoch als eher kleinräumig einzustufen. Entfallende Funktionen können von benachbarten Flächen übernommen werden.

Für den Erhalt und die weitere Entwicklung der Freiflächen als Lebensräume gelten die Bestimmungen des NatSchG-BW, wonach Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden sind (§ 21), Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden sollen (§ 21a) sowie notwendige Fäll- und Rodearbeiten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig sind (§ 39).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind unter Berücksichtigung der o. a. Vorgaben Verbotstatbestände gem. § 44(1) BNatSchG nicht zu befürchten.