

Inkrafttreten 27.11.2020

04. August 2020

Stadt Stockach

Bebauungsplan `Reiser´

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

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



rechtsverbindlich seit 27.11.2020

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 „Reiser“

und

der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Reiser“.

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 18.11.2020 für den Bebauungsplan "Reiser" 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 Gesetz vom 27.03.2020 ([BGBl. I S. 587](#)) m.W.v.
28.03.2020,
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 04. Mai 2017 (BGBl.
I, S. 1057),
- 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 Gesetz vom 07.05.2020 ([GBl. S. 259](#)) m.W.v.
13.05.2020.

§ 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 29.07.2020
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom 04.08.2020
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 04.08.2020

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom 04.08.2020
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 04.08.2020

§ 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, 19.11.2020

Ausgefertigt:

.....

Stolz, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und den zugehörigen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

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

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

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

1.4 Höhe der baulichen Anlagen

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

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

1.4.1 Maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt

- 11,00 m.

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. Es sind Einzel, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

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

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

3.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

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

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Verkehrsflächen, zulässig.

Der Abstand der Garagen und Carports zur Verkehrsfläche muss mind. 2,0 m betragen.

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen als:

- Anliegerstraße.

5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entlang der Radolfzeller Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

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

6.1 Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes die neu anzulegenden privaten und öffentlichen Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

6.2 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.

6.3 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.

7.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 + 21 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Unter der Retentions- und Versickerungsfläche ist eine Rigole mit einem Sickerrohr DN 150 anzuordnen.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die Notüberläufe können an den zu verlegenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

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

8.1 In den privaten Grundstücken sind – vorzugsweise auf den der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereichen - je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 18/20; 4xv.) oder ein Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

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 „Reiser“ 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,
- extensiv begrünte Flachdächer.

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 nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen als Grünflächen angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind Flächen der Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken, Holzlattenzäune / Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die max. Höhe beträgt 1,20 m.

Einfriedigungen dürfen beidseits von Ausfahrten auf einer Länge von je 3 m eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

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

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

5.2 Sichtverhältnisse an Grundstücks-Zu- und Ausfahrten

Beidseits der jeweiligen Grundstücks - Zu- und Ausfahrten sind ausreichende Sichtverhältnisse in die öffentliche Verkehrsfläche zu gewährleisten.

5.3 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, 19.11.2020

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 Lärmschutz

Die Einhaltung der Richtwerte gem. TA Lärm in Wohngebäuden ist mit den jeweiligen Bauanträgen nachzuweisen ist.

3.0 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.

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

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.

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Radolfzeller Straße 2“ der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) mit dem Handlungsbedarf „B - Entsorgungsrelevanz“ geführt wird. Sämtliche Tiefbaumaßnahmen im Bereich des Altstandortes sind gutachterlich begleiten zu lassen.

9.0 Erdaushub / Bodenschutz

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.

10.0 Rodearbeiten

Bestehende Hecken und Gehölze dürfen entsprechend § 39 Abs. 5 S.1 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. eines Jahres gerodet werden

11.0 Niedrigenergiebauweise

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

12.0 Starkregenereignisse

Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW hingewiesen.

13.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein neu zu verlegendes Kabelnetz.

14.0 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>

15.0 Schutz gegen Vogelschlag

Große, zusammenhängende Glasflächen sind gegen Vogelschlag auszurüsten (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>).

Stadt Stockach - Bebauungsplan 'Reiser'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 04. August 2020

Pflanzenliste

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

1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	
Malus floribunda	
Malus sylvestris	
Quercus palustris	Boulevard-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	Winterlinde

Obst-Hoch- und Halbstämme

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

5. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

www.bienenweidekatalog-bw.de

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

Begründung

Inhalt:

- 1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan / Regionalplan
- 2.1 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee
- 3.0 Planungserfordernis und Planungsziele
- 3.1 Verfahren nach § 13a BauGB
- 4.0 Bestand
- 5.0 Planung
- 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 5.3 Ver- und Entsorgung
- 5.3.1 Regenwasserbewirtschaftung
- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,24 ha große Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Stockach / Landkreis Konstanz an der Radolfzeller Straße / Bundesstraße 313.

Es wird

- im Norden von der Wohnbebauung an der Dresdner Straße,
- im Osten von der Kindergartenstraße und dem Kindergarten 'St. Marien',
- im Süden von der Radolfzeller Straße
- und im Westen vom Reiserweg

begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

- Fl. St. Nr. 887/3 - Gewerbegrundstück, Gebäude und Lagerfläche,
- Fl. St. Nr. 891/2 - Strom-Umspannstation,
- Fl. St. Nr. 913 - Wohnhaus mit Garten,
- Fl. St. Nr. 913/1 - Wohnhaus mit Garten,
- Fl. St. Nr. 913/2 - Wiese, unbebaut,
- Fl. St. Nr. 913/3 (Teil) - Weg, private Zufahrt,
- Fl. St. Nr. 914 - Wiese, unbebaut,
- Fl. St. Nr. 914/2 (Teil) - öffentlicher Fußweg,
- Fl. St. Nr. 915/1 - Gewerbegrundstück, Gebäude und Lagerfläche,
- Fl. St. Nr. 915/2 - Wohnhaus mit Garten,
- Fl. St. Nr. 915/3 - unbebautes Baugrundstück,
- Fl. St. Nr. 915/4 - Wohnhaus mit Garten,
- Fl. St. Nr. 915/5 - Wohnhaus mit Garten,
- Fl. St. Nr. 915/7 - private Verkehrsfläche, Zufahrt,
- Fl. St. Nr. 915/9 - Wohnhaus mit Garten,
- Fl. St. Nr. 915/10 - Wohnhaus mit Garten,
- Fl. St. Nr. 915/11 - Wohnhaus mit Garten.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

Stadt Stockach - Bebauungsplan 'Reiser'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 04. August 2020



Lageplan mit Geltungsbereich



Luftbild mit Geltungsbereich

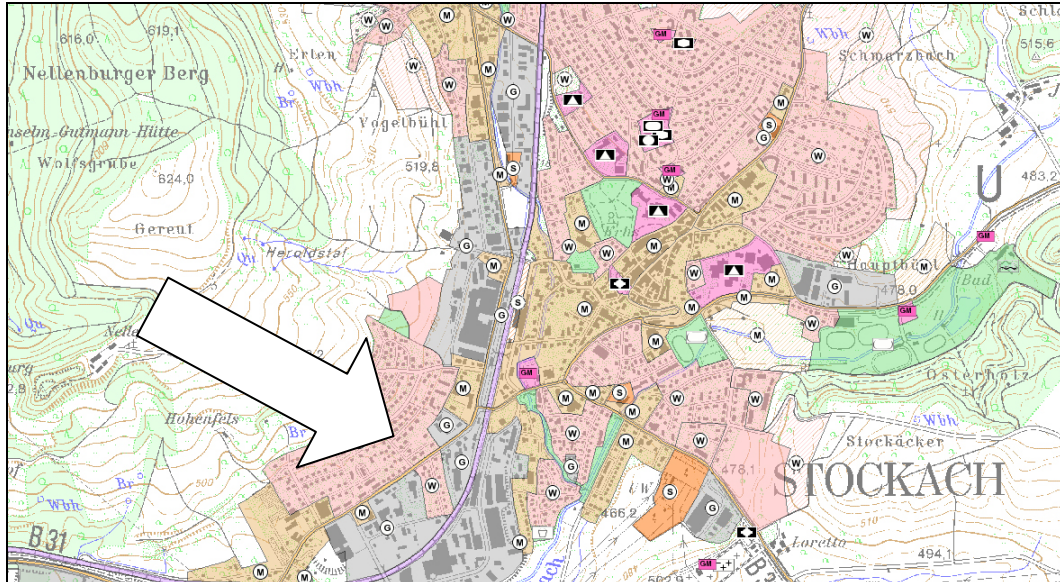
Stadt Stockach - Bebauungsplan 'Reiser'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 04. August 2020

2.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan / Regionalplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach größtenteils als Wohnbauflächen und zu einem kleineren Teil als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.



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

2.1 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee

Das Plangebiet ist von den Inhalten des Regionalplanes der Region Hochrhein-Bodensee nicht berührt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee

3.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet liegt innerhalb des aus dem Jahr 1965 stammenden Bebauungsplanes 'Reiser-Nellenburgweg-Breitle' und ist darin als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Für die beiden Grundstücke Fl. St. Nr. 913/2 und 914 gilt die Festsetzung 'Vorgesehen für Schule'. Die entlang der Radolfzeller Straße festgelegte Baulinie weist einen Abstand von 20 m zum Straßenrand aus (Anbauverbot).

Einzelne Baugrundstücke und die beiden Grundstücke Fl. St. Nr. 913/2 und 914 sind noch unbebaut, da aufgrund der rechtsgültigen Festsetzungen und der Eigentumsverhältnisse eine sinnvolle Entwicklung bislang nicht möglich war. Die aktuelle gewerbliche Nutzung (Baustoffhandel) auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 887/3 und 915/1 entspricht nicht den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen. Aufgrund der geplanten Umgehung der Bundesstraße 14 ist eine deutliche Reduzierung der Verkehrsmengen auf der Radolfzeller Straße zu erwarten, Ausbaumaßnahmen, wie z. B. der Ausbau der sog. 'Schießer-Kreuzung' sind nicht mehr erforderlich. Damit kann der bisherige Anbauabstand zur Radolfzeller Straße entfallen.

Aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und der Umgebungsstruktur eignet sich das Plangebiet zumindest im rückwärtigen Bereich für eine verdichtete Bebauung. Gleichzeitig können die Grundstücke an der Radolfzeller Straße besser ausgenutzt werden. Für die bisher gewerblich genutzten Flächen sollen Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, aber gleichzeitig die aktuelle Nutzung gesichert werden.

Die genannten Planungsziele können mit dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan nicht umgesetzt werden. Daher wird die Neuplanung des gesamten Bereichs erforderlich.

3.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Für das Plangebiet kommt das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Anwendung.

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;

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird;

die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

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. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet ist innerstädtisch gelegen und allseits von bebauten Flächen umgeben. Die Erschließung kann problemlos über das vorhandene Straßennetz und eine neu herzustellende innere Erschließung erfolgen. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 2,24 ha und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 liegt die Grundfläche deutlich unter 10.000 m².

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, sie beschränken sich auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung sowie den Verlust von Wiesenflächen.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt. Dadurch wird auch die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vermieden.

4.0 Bestand

Die westliche Hälfte des Plangebietes wird als Wohngebiet genutzt und ist mit bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die Erschließung erfolgt über den Reiserweg, der von der Radolfzeller Straße abzweigt. An den Reiserweg schließen mehrere private Zufahrten an.



Blick von Süden auf die an der Radolfzeller Straße gelegene Bebauung, im Hintergrund die gewerbliche Nutzung

Stadt Stockach - Bebauungsplan 'Reiser'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 04. August 2020

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Baustoffhandel angesiedelt. Das Areal wird durch ausgedehnte Lagerflächen geprägt und über die Kindergartenstraße erschlossen.

Die beiden Grundstücke Fl. St. Nr. 913/2 und 914 sind unbebaut und werden derzeit als Wiesenflächen genutzt. Die Südseite des Grundstücks Fl. St. Nr. 913/2 wird durch eine freiwachsende Hecke begrenzt. Die Erschließung beider Flächen erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die an den Reiserweg angebunden ist.

Entlang der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft auf einer Länge von ca. 30 m ein Teilabschnitt eines öffentlichen Fußweges, der die Kindergartenstraße mit dem nördlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiet verbindet.



Blick von Nordwesten auf den Reiserweg



Blick von Osten auf das unbebaute Grundstück Fl. St. Nr. 914

5.0 Planung

Zugunsten der angestrebten flexiblen Bebauung und einer städtebaulich vertretbaren Verdichtung sind im Plangebiet zwei durchgehende Baufenster ausgewiesen, die auch die bestehenden Gebäude beinhalten.

Die Erschließung erfolgt über zwei Verkehrsflächen, die vom Reiserweg abzweigen und über die Kindergartenstraße. Von der nördlichen Verkehrsfläche verläuft ein Fußweg und schließt an den bestehenden Weg an.

Für das Plangebiet ist eine eher verdichtete Bauweise vorgesehen, um dem eklatanten Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegen zu wirken.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Mit 0,40 entspricht der Wert der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenze im Allgemeinen Wohngebiet. Er ist mit Blick auf die angrenzende Wohnbebauung städtebaulich vertretbar und dient dem sparsamen Umgang mit knappem Bauland.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist im südlichen Anschluss an die Wohnbebauung entlang der Dresdner Straße die bis zu dreigeschossige Bauweise. Sie ist angesichts der Umgebungsbebauung vertretbar und trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Im südlichen Teil des Baugebietes sind ebenfalls maximal drei Vollgeschosse zulässig.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich mit 11 m an der zulässigen dreigeschossigen Bauweise.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zwei durchgehende Baufenster definiert, die flexible Bauweisen ermöglichen und gleichzeitig städtebauliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen.

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

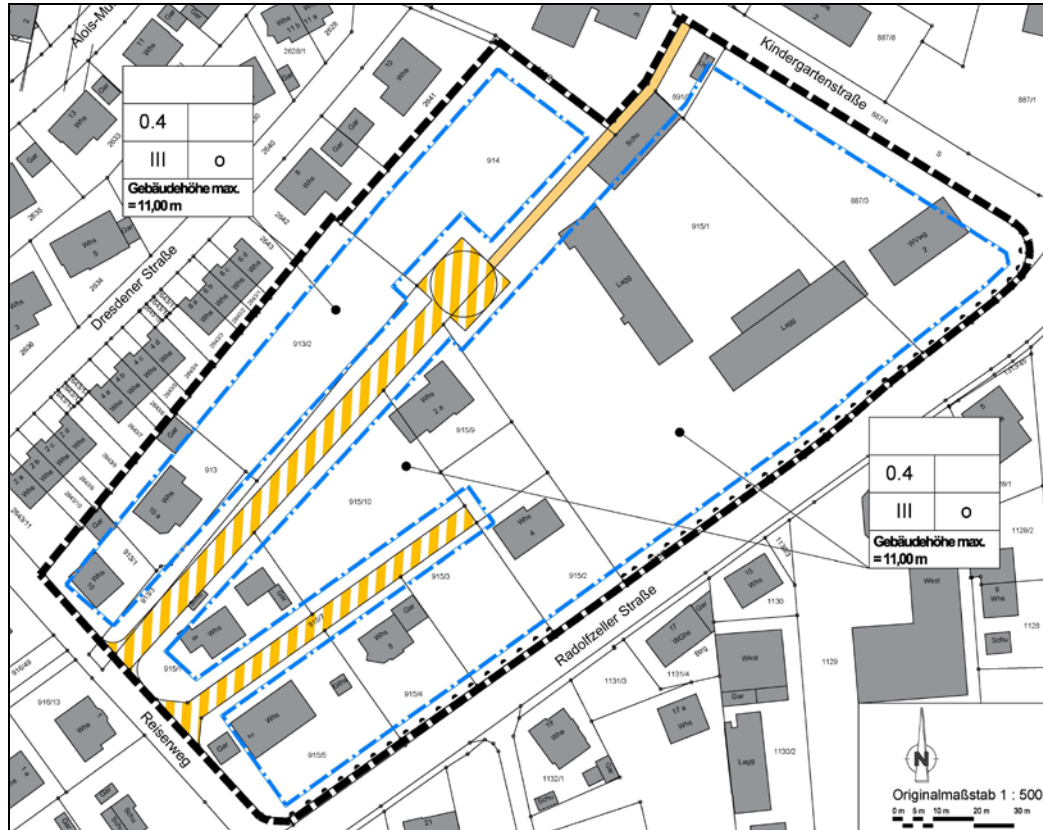
Die beiden vom Reiserweg abzweigenden Zufahrten in das Plangebiet sind als Verkehrsflächen / Anliegerstraße ausgewiesen. Sie dienen ausschließlich der Erschließung der direkt angrenzenden Bauflächen und nehmen ansonsten keinerlei innerstädtischen Verkehr / Durchgangsverkehr ö. ä. auf.

- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der Radolfzeller Straße ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) festgesetzt, das mit Ausnahme einer bereits bestehenden Zufahrt alle an der Straße gelegenen Grundstücke umfasst. Damit sollen verkehrsgefährdende Situation – insbesondere auch mit Blick auf den entlang der Radolfzeller Straße verlaufenden Gehweg – vermieden werden.

• Pflanzgebote für Bäume

Je 400 m² Grundstücksgröße ist jeweils mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Diese Pflanzgebote dienen der Begrünung des Bauquartiers und der Gestaltung des Siedlungs- und Straßenbildes. Entlang der Verkehrsflächen gewährleisten sie darüber hinaus die Gestaltung des Straßenraumes. Sie tragen zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Der Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren erlassen und sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich in das Siedlungsbild einfügt. Hierzu tragen Vorschriften zur Gestaltung der Dächer bei, bei denen Dachaufbauten zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft auf maximal 50 % der Firstlänge reduziert sind. Für Fassaden sind glänzende Materialien nicht zulässig, um negative Auswirkungen (Abstrahlung etc.) auf benachbarte Flächen und das Siedlungsbild zu minimieren.

Private Freiflächen / Hausgärten sind Bestandteil des Siedlungsbildes. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind daher als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig. 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 Erschließungsstraßen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene dimensionierte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz, das in den angrenzenden Erschließungsstraßen verlegt ist.

5.3.1 Regenwasserbewirtschaftung

Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung sieht die Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen auf den privaten Baugrundstücken vor. Diese Flächen können entweder als Rasen- oder Pflanzflächen angelegt und in die Gartengestaltung integriert werden.

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten

• Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

• Fläche

Die Planung sieht die Ausweisung von Bauflächen in innerstädtischer Lage von Stockach vor. Die beanspruchte Fläche ist bereits größtenteils bebaut bzw. versiegelt und wird teilweise gewerblich genutzt. Erstmalig beansprucht werden zwei derzeit als Wiese genutzten Grundstücke, auf denen aber im Rahmen des seit 1965 rechtsgültigen Bebauungsplanes ebenfalls eine Bebauung vorgesehen ist. Die Erschließung erfolgt über größtenteils bereits vorhandene private Verkehrsflächen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,40 entspricht in Verbindung mit der festgesetzten drei- bis viergeschossigen Bebauung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

• Landschaftsbild

Das Umfeld des größtenteils bebauten Plangebietes durch die nördliche angrenzende Wohnbebauung und die südlich der Radolfzeller Straße gelegenen Gewerbebauten geprägt. Der Charakter des Quartiers wird durch die zulässige dreigeschossige Bebauung eine Veränderung erfahren, zumal die Gebäude näher an die Radolfzeller Straße heranrückt. Der Gesamteindruck wird deutlich städtischer. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet sind diese Veränderungen jedoch vertretbar.

• Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen.

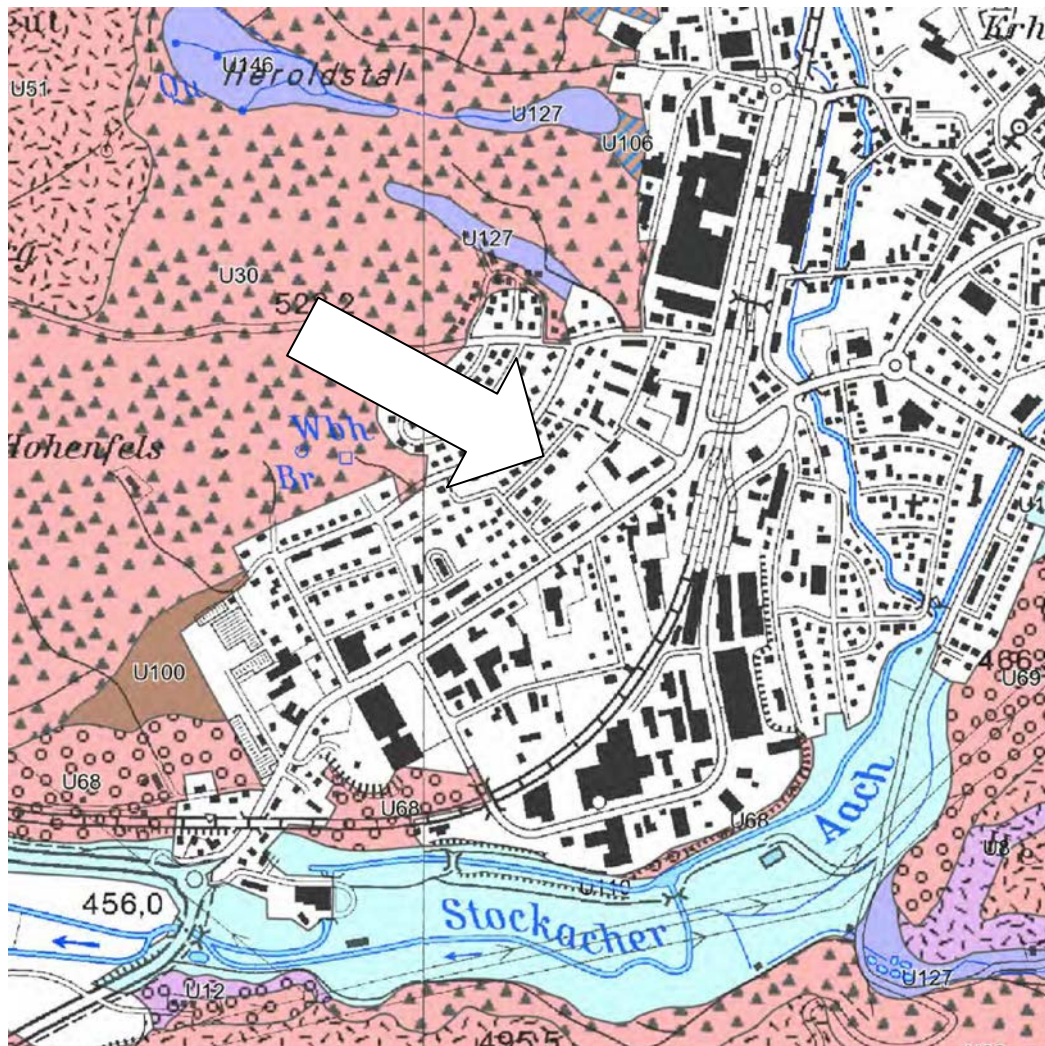
Ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist bereits bebaut bzw. befestigt. Lediglich auf den beiden Grundstücken Fl. St. Nr. 913/2 und 914 sowie innerhalb der vorhandenen Hausgärten werden Bodenfunktionen ungestört wahrgenommen.

Für das Plangebiet liegen aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet keine Werte aus der Bodenschätzung vor. Nach der Kartierung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) handelt es sich bei den Böden im Umfeld des Plangebietes um Parabraunerde, Pelosol-Parabraunerde, Terra fusca-Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde, aus Fließerden und Hangschutt (L3).

Stadt Stockach - Bebauungsplan 'Reiser'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 04. August 2020



Kartierung bodenkundliche Einheiten

Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

Bodenfunktionen	
Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch (3.0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering bis mittel (1.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel (2.0)
Gesamtbewertung	2.250

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

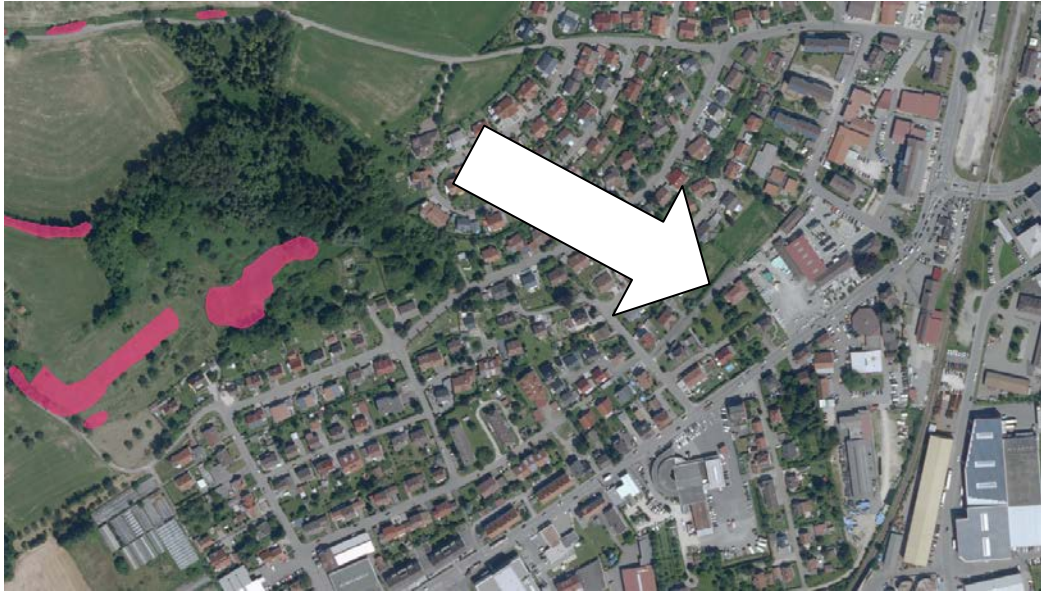
Bauflächen	= 20.749 m ² GRZ 0,40	= 8.300 m ²
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. BauNVO 50 %		= 4.150 m ²
Verkehrsflächen		= 1.639 m ²
		= 14.089 m ²

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

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt.



Auszug aus der LUBW-Biotopkartierung

Die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen im Plangebiet werden – mit Ausnahme der Grundstücke Fl. St. Nr. 913/2 und 914 – als Hausgärten genutzt. Diese weisen neben Rasenflächen allgemein gebräuchliche Ziergehölze und Heckenstrukturen auf.

Die Wiesenflächen auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 913 und 914/2 werden extensiv genutzt und umfassen Fettwiesen-Arten. Erste Verbuschungstendenzen sind erkennbar.

Mit der Umsetzung der Planung bleiben mind. ca. 8.300 m² Fläche unbebaut bzw. unbefestigt und werden als Gärten und Grünflächen angelegt. Das Artenspektrum wird sich kaum verändern und sich allenfalls aufgrund der festgesetzten Pflanzgebote für Bäume geringfügig erweitern.

Tiere / Geschützte Arten

Die Wiesenflächen auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 913/2 und 914 stellen Brut- und Nahrungshabitat kaum geeignet. Dem gegenüber stellen die dichten und teilweise sehr breiten Hecken für Vögel und Insekten sowie ein Jagdrevier für Fledermäuse dar. Diese Tierartengruppen finden sich potentiell in den Hausgärten.

Für Fledermäuse sind darüber hinaus bestehende Gebäude von Interesse (Dachvorsprünge, Fensterländen, Dachböden, Schuppen etc.). Die Gebäude müssen daher vor dem Abriss durch eine fachkundige Person überprüft werden.

Für andere Artengruppen (z.B. Amphibien, Reptilien) spielt das Plangebiet infolge der fehlenden Strukturen keine Rolle.

Biotopverbund

Westlich des Plangebietes verlaufen Kern- und Suchräume für feuchte, mittlere und trockene Standorte, die im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' dargestellt sind. Der eigentliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist davon nicht betroffen.



Auszug aus dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' (Quelle: LUBW)

- **Klima / Luft**

Die unbebauten Wiesenflächen haben grundsätzlich eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion, die allerdings aufgrund ihrer geringen Größe sehr begrenzt ist. Potentiell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Dieser Eingriff wird durch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen reduziert.

- **Wasser**

Oberflächengewässer und Überflutungsflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (private Grünflächen) und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.



Überflutungsflächen (Quelle: LUBW)

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die Bauflächen zu werten.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht unterbrochen.

Es entstehen Wohnbauflächen in städtischer Lage und in unmittelbarer Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen.

Fazit

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

- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.