

STADT STOCKACH

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ZIEGELWIESE II“

Im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

VOM 13.06.2012

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **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 Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Artenschutzrechtliche Prüfung nach §44 BNatSchG zu geplanten Bebauungsplan „Ziegelwiese II, 1. Änderung, Vorabzug vom 22.06.2011, 365° freiraum + umwelt, 88662 Überlingen.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Ziegelwiese II, 1. Änderung „ und zum Bauvorhaben „Pflegeheim, Betreutes Wohnen und Service wohnen“ in Stockach, ISIS- Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen im Februar 2012

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelwiesen II“ in Kraft getreten am 16. Februar 2001.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

SO – Sonstiges Sondergebiet „Altenwohnen und -pflege“

§11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt

A1.1 SO₁-Sonstiges Sondergebiet – Teilgebiet Pflegeheim

(§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude, welche der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- untergeordnete Einrichtungen zur Ausbildung von Pflegeberufen,
- Arztpraxis,
- untergeordnete Verwaltungsnutzungen, soweit diese für den Betrieb des Pflegeheims und des Betreuten Wohnens erforderlich sind.

Folgende Nutzungen sind nur im **Erdgeschoss zulässig:**

- Maximal ein Tagescafé oder eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Nutzfläche von insgesamt maximal 125m², sofern diese der Versorgung der Bewohner der Einrichtungen im SO1 und SO2 und deren Besuchern dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Nicht störende Handwerksbetriebe sofern diese der Versorgung der Bewohner der Einrichtungen im SO1 und SO2 dienen.

Ausnahmsweise können **nur im Erdgeschoss** zugelassen werden:

- Ein Veranstaltungsraum mit einer Nutzfläche von insgesamt maximal 125m², sofern dieser der Versorgung der Bewohner der Einrichtungen im SO1 und SO2 und deren Besuchern dienen.

A1.2 SO₂-Sonstiges Sondergebiet – Teilgebiet Betreutes Wohnen und Service- Wohnen

(§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude, welche der Betreuung ihrer Bewohner dienen,
- Verwaltungsnutzungen, soweit diese für den Betrieb des Betreuten Wohnens erforderlich sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können **nur im Erdgeschoss** zugelassen werden:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Arztpraxis

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen: maximale Gebäudehöhe

A2.1 Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) entsprechend den Planeinschrieben in m.ü.NN.

In den mit „R“ gekennzeichneten Bereichen ist die zur Hans-Kouny Straße gelegene Außenfassade (Straßenfassade) sowie die nach Süd-Westen orientierte Außenfassade des obersten Geschosses gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 1.50m zurückzusetzen. Im Bereich des Rücksprungs ist die maximale Gebäudehöhe auf 507.95 m. ü.NN. begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird am höchsten Punkt des Daches, entweder am First oder bei Flachdächern an der Oberkante Attika gemessen.

Haustechnische Anlagen über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen sind bis zu 5% der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 1,50m über der Dachfläche zulässig.

Bei Dachbalkonen und Dachterrassen darf dürfen die festgelegten Höhen baulicher Anlagen mit Brüstungen und Geländern um maximal 90 cm überschritten werden.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- a - abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

Die nachfolgend aufgeführten Bauteile und Vorbauten dürfen die Baugrenzen auf unbegrenzter Breite um bis zu 1,50 m überschreiten:

- Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Laubengänge,
- Balkone und Balkonüberdachungen

Nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind identisch mit den Hauptgebäuderichtungen und einzuhalten.

A6 Offene Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Oberirdische Garagen in Form eines oberirdischen, überdachten Stellplatzes mit oder ohne Seitenwände (Carports), sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten, mit **Cp** gekennzeichneten Flächen zulässig. Die erforderlichen Stützen oder Seitenwände müssen einen Mindestabstand von 2m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die Dachflächen müssen in der Horizontale einen Mindestabstand von 1m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür festgesetzten, mit **St** gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze die direkt von der Zoznegger Straße zugefahren werden können (Senkrechtparker), müssen eine Länge von 6,50m aufweisen, oder bei einer regulären Länge von 5m einen Abstand von 1.50m zur Gehweghinterkante einhalten.

Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig

A7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind im SO1 und SO 2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jeweils (je Sondergebiet) maximal zwei untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Für die gem. § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen können gemäß der dort getroffenen Regelungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 2m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

In Sichtfeldern sind keine Nebenanlagen zulässig (vgl. Ziff. A 13)

A8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen unzulässig.

A9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A9.1 Private Grünfläche

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Abstandsgrün“

Nutzung der privaten Grünfläche:

- Hausgarten, Nutzgarten, Ziergarten
- Erholungsfläche

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 Oberflächenbeläge Erschließungswege und Stellplätze

Erschließungswege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen (z. B. Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.).

Für Stellplätze mit direkter Ausfahrt und für direkte Zufahrten zur Zoznegger Straße sind keine losen Beläge (z.B. Kies, Schotter etc.) zulässig die durch Materialaustragungen zu einer Verschmutzung der Kreisstraße führen könnten.

A10.2 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden und Garagen sind zu mindestens 70% der Gesamtdachfläche extensiv oder intensiv zu begrünen.

– Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Glasdächer.

Solaranlagen sind auf allen Dachflächen zulässig, wenn sie das Gedeihen der Dachbegrünung nicht verhindern. (Vgl. örtl. Bauvorschriften Ziff. B1.2)

A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A11.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen. (die Pflanzliste für die Pflanzzwänge (pz) ist im Anhang tabellarisch zusammengefasst und hat empfehlenden Charakter).

Pz1 - Pflanzzwang – Einzelbäume (ohne Standortfestsetzung)

Pro angefangener 360 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0m Höhe).

Zu pflanzende Einzelbäume die sich aus den Pflanzzwängen (pz2) und (pz3) ergeben (s.u.) werden angerechnet.

Pz2 - Pflanzzwang - Einzelbäume (mit Standortfestsetzung)

Auf den dargestellten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume entsprechend Pflanzliste (Anhang) zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1 m Höhe). Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich um bis zu 5,0 m verschoben werden.

Pz3 - Pflanzzwang – Einzelbäume auf Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 5 PKW-Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Ein geschützter Wurzelbereich von 4 qm Fläche muss gewährleistet sein. Ist dies aus Platzgründen nicht möglich, ist der Wurzelbereich mit befahrbaren Baumscheiben zu versehen und ein geeigneter mechanischer Anprallschutz zur Vermeidung von Verletzungen oder Beschädigungen des Baumstammes anzubringen. (Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.)

Zu pflanzende Einzelbäume die sich aus dem Pflanzzwang (pz2) ergeben (s.o.) werden angerechnet.

Pz4 - Pflanzzwang - Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zu begründende Grundstücksflächen die sich aus dem Pflanzzwang (pz5) ergeben (s.u.) werden angerechnet.

Pz5 - Pflanzzwang - Begrünung Gartenhöfe

In den festgesetzten Bereichen sind Wege und Gebäudezugänge bis zu einem Flächenanteil von maximal 15% zulässig. Die nach Abzug der Wegflächen verbleibenden, nicht versiegelten Flächenanteile sind als Rasen-, Stauden- oder Gehölzflächen anzulegen und zu pflegen.

A12 Mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR / LR – Geh- und Leitungsrecht

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist zwischen der Hans-Kuony-Straße und der Zoznegger Straße ein Geländestreifen mit einer Mindestbreite von 2,0m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

A13 Freihalten von Sichtfeldern

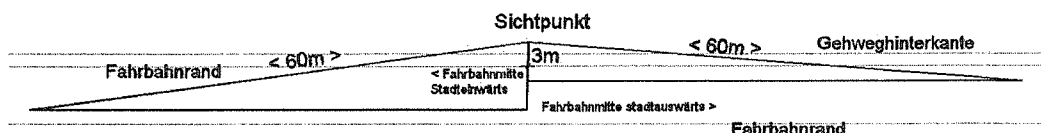
(9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,60 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Im Bereich geplanter Zufahrten von und zur Zoznegger Straße sind weitere, im Bebauungsplan nicht eingetragene Sichtfelder zwischen einer Höhe von 0,60 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Diese sind wie folgt zu konstruieren:

- Abstand des Sichtpunktes vom Fahrbahnrand: 3m

- Länge der Sichtstrahlen zwischen Sichtpunkt und Mitte der jeweiligen Fahrspur auf der Zoznegger Straße 60m



A14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den in der Planurkunde gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen.

In überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, mit Fenstern in Gebäudefronten innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III, IV und V, ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der in der Planurkunde gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich

(vgl. Bekanntmachung der Ausgabe November 1989 vom 06.11.1990 – GABl 1990, 831; berichtigt im August 1992- GABl 1993, 185

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachform/-neigung**

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb. Eine verbindliche Dachform wird nicht festgesetzt.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung können zugelassen werden:

- für Dächer von Dachgauben, Vordächer, Überdachungen von Laubengängen, Überdachungen von technischen An- und Aufbauten, Überdachungen von Aufzugstürmen und Treppenanlagen sowie Dächer von Vorbauten.
- für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

B1.2 **Dachdeckung**

Farbe und Material

Dächer von Gebäuden und Garagen sind zu mindestens 70% der Gesamtdachfläche extensiv oder intensiv zu begrünen.

- Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Glasdächer.

Vgl. planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. A10.2

Hoch reflektierende oder stark glänzende Oberflächen sind bei einer Dachneigung von mehr als 5° unzulässig.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Solarenergie

Solaranlagen sind auf allen Dachflächen zulässig, wenn sie das Gedeihen der Dachbegrünung nicht verhindern.

Garagen, überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen oder oberirdische überdachte Stellplätze (Carports) sind zu begrünen.

Tiefgaragen

Die Dächer von Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen. Die Aufbaustärke der Überdeckung muss incl. Drainageschicht mindestens 50cm betragen

B1.3 Fassadengestaltung

Verglasungen

Hochverspiegelte Verglasungen sind unzulässig.

B1.4 Baukörpergliederung

Vertikalgliederung

Fassaden über **23m** Länge sind vertikal mittels einer oder mehrerer der nachfolgenden Maßnahmen zu gliedern:

- Vorsprünge
- Rücksprünge
- Farbwechsel
- Materialwechsel

B2 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als ungeschnittene oder geschnittene Hecken gem. Pflanzenliste, sowie als Zäune bis zu einer Höhe von 1,0m mit Heckenbepflanzung zulässig.

Zur Abschirmung von Wohnhöfen oder Terrassen sind ausserdem Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von max. 2,0m als freiwachsende Hecken oder als Sichtschutzblenden aus Holz zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind 0,50 m von der Vorderkante Bordstein / Rabatte jedoch mind. 1 m vom Fahrbahnrand zurück zu setzen.

B2.2 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig.

Ist die Stützmauer höher als 1,20 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte in der Horizontalen um mindestens 1,00 m hinter das darunter liegende Wandteilstück zu versetzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Hier-von ausgenommen sind Stützmauern entlang von Tiefgaragenzufahrten.

Stützmauern sind aus Naturstein zu erstellen, entweder in Gabionenbauweise o-der als Blocksteinsatz.

B2.3 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze (offene und überdachte Stellplätze) und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Betonpflaster mit wasserdurchlässigen Splittfugen, wasser-gebundenen Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

Für Stellplätze mit direkter Ausfahrt und für direkte Zufahrten zur Zoznegger Straße sind keine losen Beläge (z.B. Kies, Schotter etc.) zulässig die durch Materialaustragungen zu einer Verschmutzung der Kreisstraße führen könnten.

Wege

Für private Erschließungswege sind neben den für Stellplätze und Zufahrten zulässigen Materialien auch Natursteinpflaster, einfarbiges Betonpflaster oder einfarbige Betonplatten zulässig.

B3 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig.

B5 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des §75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach §74 LBO, Ziff. B1.1, B1.2, B1.3, B1.4, B2.1, B2.2 und B2.3 dieses Bebauungsplanes zuwider handelt. Gemäß §75 Abs. 4 LBO können Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100000 Euro geahndet werden.

C HINWEISE

C1 Geländeschnitte, Freiflächengestaltungsplan

Jeder Bauvorlage sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und des geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen

C2 Bodendenkmale

Der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen Erd- und Aushubarbeiten ist frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 / 3661323) mitzuteilen. Auch geologische/bodenkundliche Schürfe sind mit der Kreisarchäologie terminlich abzustimmen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761 / 2083570) 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.

C3 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Unbelasteter Bodenaushub ist innerhalb des Bebauungsplangebietes zu verwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

C4 Geotechnik

Zur Näheren Erkundung des Baugrundes ist ein geologisches Gutachten einzuholen. Das Gutachten ist im Bauantragsverfahren vorzulegen.

C5 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.
Bei Auffälligkeiten im Zuge von Erdarbeiten (z.B. Bodenverfärbungen, Gerüche etc.) ist, zur Klärung der weiteren Vorgehensweise, das Landratsamt Konstanz hierüber zu informieren.

C6 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C7 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr.1 dürfen Gehölbestände nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen Oktober und Februar gerodet werden.

C8 Zufahrten und Stellplätze mit direktem Anschluss an die Zoznegger Straße

Die Frage der Freihaltesicht und die zu verwendenden Belagsmaterialien ist im Rahmen der Plandurchführung (Baugenehmigungsverfahren) mit dem Amt für Nahverkehr und Straßen beim Landratsamt Konstanz zu klären.

C9 Etwaige bauliche Eingriffe in die Zoznegger Straße

Wenn die Kreisstraße zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen genützt werden muss, so sind die erforderlichen Pläne dem Amt für Nahverkehr und Straßen beim Landratsamt Konstanz zur Genehmigung vorzulegen und es sind Straßenbenutzungsverträge abzuschließen. Auch bei Änderungen bestehender Versorgungsleitungen ist die Zustimmung des Amtes einzuholen. Antragsteller sind die Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen. Ohne entsprechende Verträge wird kein Eingriff in die Kreisstraße gestattet.

C10 Abwasserentsorgung und Behandlung

Das Entwässerungskonzept ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landratsamt Konstanz, der technischen Fachabteilung Wasser und Abfall, abzustimmen.

Der Nachweis der schadlosen Entwässerung ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	08.06.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	29.07.2011
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	27.07.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	28.07.2011
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	15.08.2011 – 15.09.2011
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	15.08.2011 – 15.09.2011
Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 4a Abs. 3 BauGB	18.04.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	27.04.2012
Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 4a Abs. 3 BauGB	07.05.2012 bis 21.05.2012
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der erneuten Öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 und 3 BauGB	07.05.2012 bis 21.05.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	11.07.2012
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	11.07.2012
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Stockach, den Rainer Stolz Bürgermeister	12.07.2012
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	27. Juli 2012



27. Juli 2012

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

20.7 Juli 2012

Stockach den,

E ANHANG

Pflanzliste

Pflanzen- gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	Stammumfang mindestens 20/24 im Straßenraum	
	<i>Acer campestre</i> auch i.S. z.B. "Elsrijk"	Feld-Ahorn
	<i>Acer platanoides</i> auch i.S. z.B. "Cleveland", „Emerald Queen“, "Olmsted"	Spitz-Ahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
	<i>Aesculus carnea</i> „Briotii“	Kastanie, rotblühende Sorte
	<i>Alnus</i> „Spaethii“	Erle „Spaethii“
	<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
	<i>Betula pendula</i>	Hänge-birke
	<i>Carpinus betulus</i> auch i.S. z.B. „Fasti- giata“	Hainbuche
	<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo
	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
	<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
	<i>Populus nigra</i> „italica“	Italienische Säulen-Pappel
	<i>Prunus avium</i> „Plena“	Gefülltblühende Vogelkirsche
	<i>Prunus padus</i> „Schloss Tiefurt“	Traubenkirsche
	<i>Pyrus communis</i> „Beech hill“	Birne
	<i>Quercus Robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Tilia cordata</i> oder i.S. "Greenspire". Roelvo"	Winterlinde