



**Stadt Stockach  
Landkreis Konstanz**

**Bebauungsplan  
„Goethestraße“**

in Stockach

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**29.07.2020**

Dettenseer Straße 23		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

## I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes – in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 29.07.2020 – nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Planteil schwarz gestrichelt dargestellt.

### **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2a BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **2.1. Mischgebiet – MI**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 6 BauNVO)**

In Mischgebieten regelt sich die Zulässigkeit nach § 6 BauNVO. Davon abweichend gelten die in Nr. 2.4 festgesetzten Einschränkungen.

#### **2.2. Urbanes Gebiet – MU**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 6a BauNVO)**

In Urbanen Gebieten regelt sich die Zulässigkeit nach § 6a BauNVO. Davon abweichend gelten die in Nr. 2.4 festgesetzten Einschränkungen.

#### **2.3. Sondergebiet – SO Hotel**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 11 BauNVO)**

Es wird ein Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt. Zulässig ist eine Hotelnutzung, einschließlich der Nutzung für Kongresse und Tagungen.

#### **2.4. Nicht zulässige Nutzungen in Mischgebieten und Urbanen Gebieten**

**(§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

Südlich der Goethestraße sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig. Der Getränkehandel zählt nicht dazu.

#### **Zentrenrelevante Sortimente:**

- Nahrungsmittel, Tabakwaren (auch Reformwaren)
- Apotheken (Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel)
- Drogerieartikel (ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel)
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Bekleidung (u. a. Bekleidung, Wäsche, Kürschnerware)
- Schuhe und Lederwaren
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Augenoptiker
- Bücher und Fachzeitschriften
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel

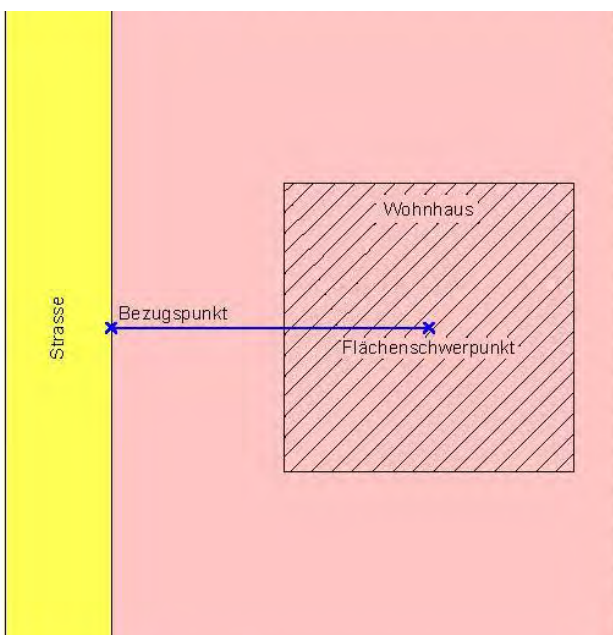
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (außer Elektrogroßgeräte)
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationssendegeräte und Mobiltelefone
- Sportartikel (inkl. Reitsport, Angel, Waffen und Jagdbedarf, ohne Großgeräte und Campingmöbel)
- Spielwaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Keramische Erzeugnisse (incl. Porzellanwaren) und Glaswaren
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Textilien (Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche)
- Haushaltsgegenstände
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (nur Heim- und Kleintierfutter und Haustiere)

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### 3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planteil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) begrenzt. Sie stellt das absolute Maximum dar und darf auch durch untergeordnete Gebäudeteile wie bspw. technische Anlagen nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Fahrbahnhöhe der heranzuziehenden Straßen in Höhe des Flächenschwerpunkts des Gebäudegrundrisses:



Die heranzuziehenden Bezugsstraßen für die Ermittlung der Gebäudehöhen sind:

- MU 1, MU 3, MU 4, MU 5,  
MU 6a, MU 6b, MU 7, MU 8: Goethestraße
- MU 2: Bahnhofstraße
- MU 9: Gaswerkstraße
- Sondergebiet „Hotel“: Goethestraße
- MI 1: Bahnhofstraße
- MI 3 Flst. 1098 Lindenstraße  
Flst. 1165/1 und 1166/11 Hermann-Erich-Busse-Straße

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Höhenlage des obersten Gebäudeabschlusses.

### **3.2. Grundflächenzahl - GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planteil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### **3.3. Geschossflächenzahl - GFZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend dem Planteil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### **3.4. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 20 BauNVO)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend dem Planteil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### **3.5. Staffelgeschosse / Nicht-Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 20 BauNVO)**

Im MU4a und MU7 gilt: Wird zusätzlich zu den maximal zulässigen Vollgeschossen ein Staffelgeschoss / Nicht-Vollgeschoss errichtet, so ist dieses mit Ausnahme der erforderlichen Treppenhäuser umlaufend (d.h. an allen Gebäudeseiten) um jeweils mindestens 1,50 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

## **4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend der Nutzungsschablonen im Planteil wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

- Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.
- Die Gebäudelänge darf mehr als 50 Meter betragen

## **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

---

## **6. Tiefgaragen, Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

---

Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überbaute und nicht für Zugangswege benötigte Teile von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten.

Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

---

## **7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

---

Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

---

## **8. Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind entsprechend dem Planteil festgesetzt.

---

## **9. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

In den im Planteil festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten (Zufahrtsverbot) dürfen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden.

---

## **10. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

---

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

---

## **11. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

---

Öffentliche Grünflächen sind entsprechend dem Planteil festgesetzt.

---

## **12. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

---

Wasserflächen sind entsprechend dem Planteil festgesetzt.

---

## **13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

---

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. Gebäudeabbrüche dürfen ebenfalls nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Werden im Zuge von Baumaßnahmen Gehölze gerodet, sind zur Kompensation dieser Eingriffe geeignete

Maßnahmen zur Förderung der Tier- und Pflanzenarten umzusetzen, wie beispielsweise die Wiederbegrü-  
nung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

- Bei Baumrodungen ist vor der Fällung zu prüfen, ob Baumhöhlen, Astlöcher oder Rindenspalten vorhan-  
den sind, in denen Fledermäuse ihr Quartier haben oder Nistplätze von Vögeln vorhanden sind. Sollten  
solche Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein, sind mit einem Experten geeignete Maßnahmen zum  
Schutz der Tiere zu ergreifen.
- Werden Bäume entfernt, die von Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätten genutzt werden, so sind die  
Höhlen im Verhältnis 1:1 durch geeignete Nistkästen zu ersetzen, in der Umgebung anzubringen und dau-  
erhaft zu pflegen.
- Bei unbesetzten Bäumen sollen die Höhlungen bestmöglich erhalten bleiben, um den Verlust potenzieller  
Quartiere für Fledermäuse und Vögel auszuschließen.
- Bei Eingriffen in den bestehenden Gebäudebestand sind die Verbotstatbestände, insbesondere für die Ar-  
tengruppe der Fledermäuse, für den jeweiligen Einzelfall zu überprüfen.
- Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen ist eine insektenverträgliche Beleuchtung zu verwen-  
den.

#### **14. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden  
folgende Festsetzungen getroffen.

##### **14.1. Vorkehrungen bei nächtlichen Beurteilungspegel über 50 dB(A)**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im Geltungsbereich ist in den Bereichen des Plangebiets, in  
denen ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, an Schlafräumen und Kinder-  
zimmern der Gebäude, die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger  
Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

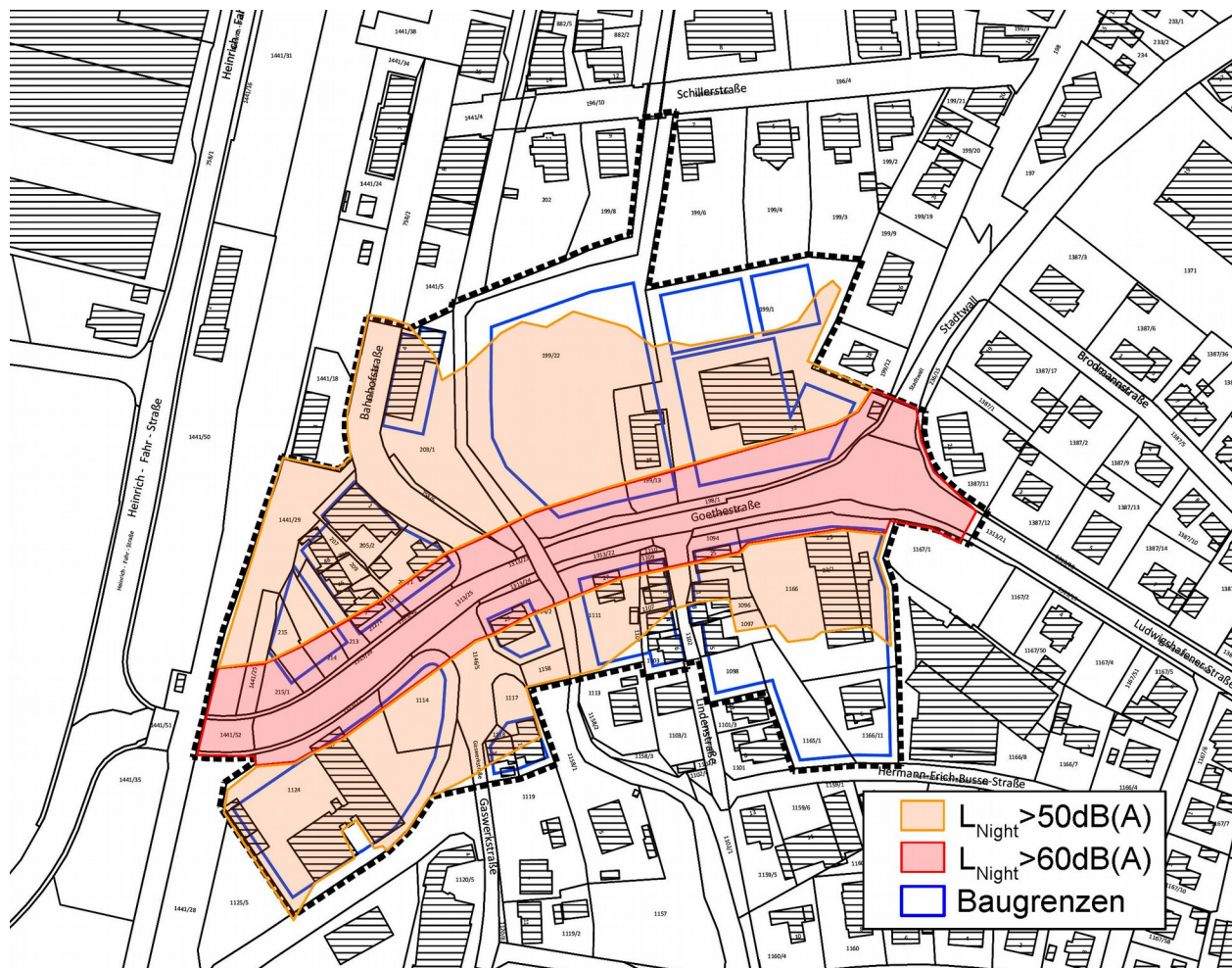
##### **14.2. Vorkehrungen bei nächtlichen Beurteilungspegel über 60 dB(A)**

In den Bereichen des Plangebiets, in denen der Beurteilungspegel von 60 dB(A) in der Nacht und somit die  
Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird, sind bei der Errichtung und Änderung von gebäu-  
den keine offenbaren Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zulässig. Alternativ sind die entspre-  
chenden Fenster mit festverglasten Kastenfenster- oder Loggiakonstruktionen mit seitlicher Belüftung zu ver-  
sehen.

### 14.3. Abweichungen

Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein geringerer Beurteilungspegel vorliegt. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

### 14.4. Beurteilungspegel Nachts





### **III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

#### **1. Oberboden und Erdarbeiten**

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

#### **2. Untergrundverunreinigungen und Abfallbeseitigung**

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### **3. Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt werden:

- Teilfläche der Altablagerung "AA Bahnhofsgelände" (Objekt Nr. 01623-000): Im Bereich dieser Altablagerung ist mit bodenfremden Auffüllmaterial (insb. Trümmerschutt) zu rechnen.
- Altstandort "AS Bahnhofstraße 4" (Objekt-Nr. 017 43-000): Gewerbliche Nutzung der Fläche als holzverarbeitender Betrieb sowie als elektrotechnische Fabrik.

Von einer Gefährdung für Schutzgüter (Mensch, Grundwasser u.a.) wird aus fachtechnischer Sicht nicht ausgegangen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen Schadstoffbelastungen angetroffen werden. Dies kann zu Mehrkosten (Gutachter, Entsorgung u.a.) führen. Tiefbauarbeiten im Bereich dieser Flächen sind gutachterlich zu begleiten.

#### **4. Geologie, Geotechnik und Baugrund**

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkenwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

#### **5. Grundwasserschutz / Oberflächengewässerschutz**

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung

seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten. Bei der Lagerung von und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und einzuhalten.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich) ist unverzüglich beim Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Wasser stellen eine Benutzung eines Gewässers dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, zu beantragen ist.

Bei der Lagerung von und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und einzuhalten.

## **6. Beseitigung von Schmutz- und Oberflächenwasser**

---

Bei der Schmutz- und Oberflächenentwässerung sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten.

## **7. Denkmalschutz**

---

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen.

Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

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 zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## **8. Vermessungs- und Grenzzeichen**

---

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

## **9. Einbauten (Rückenstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen**

---

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem können zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig werden.

Die Stadt / der Straßenbaulastträger wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

## **10. Berücksichtigung von nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffenen Regelungen und Vorschriften**

---

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten Regelungen und Vorschriften, die grundsätzlich immer zu beachten sind. Dies betrifft insbesondere Regelungen und Vorschriften in Zusammenhang mit

- Naturdenkmalen
- Wasserschutzgebiet (Zone III B)

Durch diese Vorschriften kann es zu Nutzungseinschränkungen und -regelungen auf den betroffenen Grundstücken / Grundstücksteilen kommen. Entsprechende Auskünfte und weitergehende Hinweise erteilt das Landratsamt Konstanz.

## **11. Hochwasser**

---

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete.

### **11.1. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind Bereiche, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist. Der Bereich des HQ100 erstreckt sich entlang der Zizenhauser Aach und ist im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen, Bauflächen sind nicht betroffen.

### **11.2. Risikogebiete**

Bei Risikogebieten im Sinne des § 73 Abs. 1 S. 1 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt es sich um Flächen, die erst bei einem Extremhochwasserereignis überschwemmt werden (HQextrem). Bauliche Anlagen sind in solchen Bereichen grundsätzlich möglich. Es sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Drei Strategien kommen in Betracht:

- Ausweichen (Außerhalb Gefahrenzonen, Höhenlage / Aufständern in Gefahrenzonen)
- Widerstehen (Wassereintritt verhindern: Schutzeinrichtungen, Abdichten, Sperrventile)
- Nachgeben (Vorbereitung auf Teil-Flutung, Baustoffwahl und Ausrüstung für Flutung)

Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien.

Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen für Strom, Gas oder von Öltanks sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

## **12. Einteilung der Verkehrsflächen**

---

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

## **13. Bahnanlagen**

---

Folgende Hinweise sind auf Grund der direkten angrenzenden Bahnanlage zu beachten:

- Auf das Landeseisenbahngesetz wird hingewiesen (Bauten und Handlungen in Bahnnähe)
- Ein Antragsteller/Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst sein können.
- Ein Antragsteller/Bauherr hat etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs (z. B. mögliche Elektrifizierung der Strecke), die von den Bahnanlagen und von dem Bahnbetrieb auf sein Grundstück einwirken können, zu dulden. Die Haftpflichtbestimmungen aus dem HaftpflichtG bleiben unberührt.
- Die Flurstücke entlang der Bahntrasse sind - wenn nicht bereits vorhanden - mit einer tür- und torlosen Einfriedung zu versehen, welche aufgrund von Höhe, Bauform und Ausdehnung geeignet ist, den Zutritt von Personen auf das Bahngelände zu verhindern. Diese ist dauerhaft instand zu halten. Insbesondere entlang des öffentlichen Fußwegs.
- Die Rückschnittzone bis 6 m von der Gleisachse ist von Bewuchs freizuhalten.
- Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist nicht gestattet, Ausnahmen nur nach vorheriger Zustimmung des "Landkreises Konstanz" als Infrastrukturbetreiber.
- Ansprechpartner bei Arbeiten in Gleisnähe und bei Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist zudem die, SWEG Schienenwege GmbH, Bahnhofstraße 21, 72379 Hechingen, Tel. 07471 1806814)
- Abwässer und Oberflächenwasser dürfen nicht auf das Bahngelände geleitet, sondern müssen ordnungsgemäß in die Kanalisation abgeleitet werden. Eine Versickerung in Gleisnähe ist nicht erlaubt.
- Neupflanzungen sind nach den Mindestabständen der Bahnrichtlinie 882 zu pflanzen. Sie sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten werden. Dabei gilt die Endwuchshöhe der Bäume und Sträucher.

- Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten.
- Farbgebung und Strahlrichtung dürfen keinesfalls zu einer Signalverwechslung oder Blendwirkung führen.

#### **14. Bestandsschutz**

---

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre.

#### **15. Vogelschlag**

---

Bei der Errichtung von Gebäuden mit großflächigen Glasfassaden werden Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag empfohlen.

#### **Fassungen:**

Fassung vom 29.07.2020

#### **Bearbeiter:**

Axel Philipp



Gottlieb-Daimler-Straße 2  
88696 Owingen  
07551/83498-0  
info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stockach, den 30.07.2020

.....  
Rainer Stolz (Bürgermeister)

rechtsverbindlich seit 14.08.2020