



Stadt Stockach
Gemarkung Stockach
Landkreis Konstanz

Bebauungsplan „In der Höll, 5. Änderung“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
HINWEISE

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

INHALT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der Baulichen Nutzung	3
1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	3
2. Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	4
2.2 Höhe der baulichen Anlagen	4
3. Bauweise.....	4
4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
5. Garagen und Stellplätze.....	4
6. Nebenanlagen.....	4
7. Anschlüsse an Verkehrsflächen	4
8. Pflanzfestsetzungen.....	5
II. Örtliche Bauvorschriften	8
Rechtsgrundlagen	8
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
1.1 Dachform und Dachneigung	8
1.2 Fassadengestaltung.....	8
1.3 Beleuchtung im Bereich M4	8
2. Gestaltung der unbebauten Flächen	8
2.1 Gestaltung der nicht bebauten Flächen.....	8
2.2 Einfriedungen/Sichtdreiecke	8
2.3 Gewässerrandstreifen.....	9
2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
III. Hinweise.....	10
1.1 Denkmalschutz:	10
1.2 Bauvorlagen und Abstecken der Neubauten	10
1.3 Baugrunduntersuchungen:.....	10
1.4 Grundwasserschutz	10
1.5 Arbeitsräume an Straßenrändern:.....	11
1.6 Hinweise zum Artenschutz.....	11

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).
- (Stand Juli 2024)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, 5. Änderung, treten die Festsetzungen der vorherigen rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Es gilt § 8 BauNVO.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig (siehe ergänzend hierzu „Abstandsliste '77“).

nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsgeschäfte mit innenstadtrelevantem Warensortiment gemäß Anlage „innenstadtrelevantes Warensortiment“
- Betriebe mit Staub- und Geruchsimmissionen, die die benachbarte Wohnbebauung wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Höchstens: wie in der Planzeichnung eingetragen und durch Baugrenzen — überbaubare Grundstücksflächen — sowie durch Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der Gebäude in der Nutzungsschablone bestimmt.

Hinweis: Bei den in den Nutzungsschablonen festgesetzten Grundflächenzahlen handelt es sich jeweils um Höchstmaße, die nicht auf jedem Grundstück voll ausgeschöpft werden können.

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 BauNVO)

siehe Planeinschrieb

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

siehe Planeinschrieb

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) ist entsprechend den Planeinschrieben auf das jeweilige Baugrundstück bezogen zwingend festgesetzt. Abweichungen bis zu +/- 0,50 m sind zulässig. Die EFH bezieht sich auf die Höhe des Rohfußbodens über Normalnull (NN).

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Siehe zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan gemäß Planzeichnung durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.

5. **Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. öffentlichen Belange entgegenstehen. Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten. Offene überdachte Stellplätze (Carport) sind mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

6. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist pro Baugrundstück eine Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 40 cbm zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen den Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie auf der gesamten Grundstückslänge unzulässig.

Entlang der K6180 (Tuttlinger Straße) besteht eine Anbauverbotszone von 15m. Bestandsgebäude bleiben hiervon unberührt, dies ist lediglich bei Neu- und/oder Anbauten zwingend zu berücksichtigen.

7. **Anschlüsse an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die bestehenden Straßen gesichert.

8. Pflanzfestsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis: Nach den anerkannten Regeln der Technik muss zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden.

M1 Maßnahme M1 – befestigte Flächen

Zu befestigende PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

M2 Maßnahme M2 – Oberboden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf dem Grundstück aufzubringen (DIN 18920).

Im Bereich der Abtragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

M3 Maßnahme M3 – Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen (durch eine belebte Bodenzone – mind. 30cm Humus) oder kann in Behältern gesammelt werden zur Bewirtschaftung der Gartenflächen.

M4 Maßnahme M4 – Erhalt Anpflanzungen

Erhalt Gehölze/Anpflanzungen entlang der Aach (Gewässerschutzstreifen und öffentliche Grünfläche) und entlang der Grenze zur Bahn aufgrund der Fledermausleitlinie.

PFF 1 Bäume und Sträucher in privaten Gärten

Pro angefangene 500m² sind zur Durchgrünung des Gebietes auf den Grundstücksflächen mindestens ein heimischer, standortgerechter Hochstamm sowie 3 heimische Sträucher zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wahl der Baumarten sowie der Standort sind freigestellt. Die Pflanzung von Nadelgehölzen wird nicht anerkannt.

M5 Maßnahme M5 – Begrünung baulicher Anlagen

Alle Dächer mit einer Dachneigung kleiner 10 Grad sind extensiv zu begrünen.

Pflanzliste 6: Dachbegrünung (Dachbegrünung/Saatgut, Rieger-Hofmann 2023)

Für die Dachbegrünung ist folgende Saatgutmischung zu verwenden:

Blumen	Gräser
<i>Allium lusitanicum</i> Berglauch 1	<i>Briza media</i> Gewöhnliches Zittergras
<i>Alyssum alyssoides</i> Kelch-Steinkraut	<i>Carex flacca</i> Blaugrüne Segge
<i>Anthemis tinctoria</i> Färber-Hundskamille	<i>Festuca cinerea</i> Blauschwingel
<i>Arenaria serphyllifolia</i> Quendelblättriges Sandkraut	<i>Festuca rupicola</i> Furchenschwingel
<i>Armeria maritima</i> ssp. <i>elongata</i> Gemeine Grasnelke	<i>Koeleria glauca</i> Blaugrünes Schillergras
<i>Asperula cynanchica</i> Hügel-Maier	<i>Melica transsilvanica</i> Siebenbürgener Perlgras
<i>Asperula tinctoria</i> Färber-Maier	<i>Phleum phleoides</i> Steppen-Lieschgras
<i>Biscutella laevigata</i> Glattes Brillenschötchen	
<i>Calendula arvensis</i> Acker-Ringelblume	
<i>Campanula rotundifolia</i> Rundblättrige Glockenblume	
<i>Clinopodium vulgare</i> Gewöhnlicher Wirbelrost	
<i>Dianthus armeria</i> Raue Nelke	
<i>Dianthus carthusianorum</i> Kartäusernelke	
<i>Dianthus deltoides</i> Heidenelke	
<i>Dianthus superbus</i> Prachtnelke	
<i>Draba verna</i> Frühlings-Hungerblümchen	
<i>Erodium cicutarium</i> Gewöhnlicher Reiherschnabel	
<i>Euphorbia cyparissias</i> Zypressen-Wolfsmilch	
<i>Filipendula vulgaris</i> Kleines Mädesüß	
<i>Fragaria vesca</i> Wald-Erdbeere	

<p><i>Galatella linosyris</i> Goldhaaraster <i>Gentiana cruciata</i> Kreuz-Enzian <i>Geranium robertianum</i> Stinkender Storch- schnabel <i>Helianthemum nummularium</i> Gewöhnliches Sonnenröschen <i>Hieracium pilosella</i> Kleines Habichtskraut <i>Jasione montana</i> Berg-Sandglöckchen <i>Legousia speculum-veneris</i> Echter Frauen- spiegel <i>Linum austriacum</i> Österreichischer Lein <i>Papaver argemone</i> Sandmohn <i>Petrorhagia prolifera</i> Sprossende Felsen- nelke <i>Petrorhagia saxifraga</i> Steinbrech-Felsen- nelke <i>Potentilla verna</i> Frühlings-Fingerkraut <i>Prunella grandiflora</i> Großblütige Braunelle <i>Ranunculus bulbosus</i> Knolliger Hahnenfuß <i>Sanguisorba minor</i> Kleiner Wiesenknopf <i>Saxifraga granulata</i> Knöllchen-Steinbrech <i>Sedum acre</i> Scharfer Mauerpfeffer <i>Sedum album</i> Weißer Mauerpfeffer <i>Sedum rupestre/reflexum</i> Felsen-Fetthenne <i>Sedum sexangulare</i> Milder Mauerpfeffer <i>Silene nutans</i> Nickendes Leimkraut <i>Silene vulgaris</i> Gewöhnliches Leimkraut <i>Teucrium chamaedrys</i> Edel-Gamander <i>Thymus praecox</i> Frühblühender Thymian <i>Thymus pulegioides</i> Gewöhnlicher Thymian <i>Veronica teucrium</i> Großer Ehrenpreis <i>Viola tricolor</i> Ackerveilchen</p>	
--	--

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 234).

(Stand Juli 2024)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung sind frei.

Gründächer sind zwingend erforderlich.

Diese sind durch eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mind. 5cm bei Dächern mit einer Dachneigung unter 10° herzustellen.

1.2 Fassadengestaltung

Bei der Material- und Farbwahl für die Dach- und Fassadengestaltung sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - nicht zulässig.

1.3 Beleuchtung im Bereich M4

Angrenzend an die Fledermausleitlinien sollen zum Schutz der Tiere folgende Maßnahmen erfolgen:

- Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen)
- Ausstrahlung des Lichts nach unten und Vermeidung von Streuung in mehrere Richtungen durch entsprechende Konstruktion der waagrecht angebrachten Beleuchtungskörper
- Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 °C.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen/Sichtdreiecke

Zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Um eine Abgrenzung zum öffentlichen Bereich sowie zu den Nachbargrundstücken zu erzielen, dürfen Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen (Kunststoffgeflechte in Stabgitterzäunen sind unzulässig) geschaffen werden.

Im Einmündungsbereich zur Tuttlinger- und Meßkircher Straße sind Sichtdreiecke eingezeichnet. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen max. 0,80m hoch hergestellt werden.

Entlang der K6180 (Tuttlinger Straße) besteht eine Anbauverbotszone von 15m.

Bestandsgebäude bleiben hiervon unberührt, dies ist lediglich bei Neu- und/oder Anbauten zwingend zu berücksichtigen.

2.3 Gewässerrandstreifen

Im Westen und Süden ist ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten.

Eine Bepflanzung ist im Gewässerrandstreifen nur mit standortgerechten Gehölzen zulässig.

Das Überschwemmungsgebiet der Stockacher Aach gilt es zu beachten und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Das Überschwemmungsgebiet ist in der Planzeichnung mit einer blauen „Hochwasserschutzzonenumrandung“ dargestellt.

2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Siehe Planzeichnung

Ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW zwecks einer 20 kV-Leitung ist zu dulden und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

III. Hinweise

1.1 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 bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt, ist gegebenenfalls für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz 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 im gesamten Bauverlauf 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.

1.2 Bauvorlagen und Abstecken der Neubauten

(§ 59 Abs. 3+5 LBO und § 6 Abs. 2 Nr. 2+3 LBOVVO):

Das vorhandene und geplante Gelände ist in den Schnitten und Ansichten der Bauvorlagepläne darzustellen. Das Abstecken der Neubauten und das Höhennivellement müssen durch einen Vermessungsfachmann erfolgen.

1.3 Baugrunduntersuchungen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf die einschlägigen Vorschriften verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

1.4 Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v. a. § 49 WHG i. V. m. § 43 WG) sind zu beachten.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen aus Metallen (wie Kupfer, Zink, Blei) zu vermeiden. Wasser von unbeschichteten metallischen (wie

Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

1.5 Arbeitsräume an Straßenrändern:

Werden Baugruben in der Nähe von öffentlichen Straßen und Wegen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht ausreichender Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

1.6 Hinweise zum Artenschutz

Fledermausleitlinie

a) Erhalt der Gehölze

Das Plangebiet wird im Westen von der Stockacher Aach und im Osten durch die Bahnlinie begrenzt. Beide Bereiche bilden einen breiten grünen Gürtel mit Gehölzen und unversiegelten bewachsenen Bereichen. An der Stockacher Aach ist dieser Bereich mehr als 10 Meter breit, teilweise sogar über 14 Meter breit und mit Gehölzen bestanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich hier eine Fledermausleitlinie entlang des Fließgewässers befindet.

b) Beleuchtung, angrenzend an die Fledermausleitlinie

Bereits wenige helle Straßenlaternen und Außenstrahler können so starke Lichtimmissionen verursachen, dass die Flächen von lichtscheuen Fledermausarten gemieden werden und Flugkorridore durch diese nicht mehr genutzt werden. Zur Vermeidung dieser Barrierewirkung muss bei der Planung dafür Sorge getragen werden, dass die Außenbeleuchtung bezüglich der Anzahl der Lampen und deren Leistung minimiert wird und dass die umliegenden Flächen nicht durch Streulicht beeinträchtigt werden.

Aufgestellt:



PURE PLANNING GMBH
Dienstleistungen im Bau- und Vermessungswesen
Neckartal 154/1, D – 78628 Rottweil
Tel. 0741 – 206 889 17-0
www.pureplanning.de
Fachbereich Bauleitplanung

Ausgefertigt:



Stadt Stockach
Adenauerstraße 4
78333 Stockach
Vertreten durch Frau Bürgermeisterin Susen Katter

Stockach,.....

.....

Susen Katter
(Bürgermeisterin)