



Stadt Stockach  
Stadtteil Stockach  
Landkreis Konstanz

# Bebauungsplan „In der Höll, 5. Änderung“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
HINWEISE

## INHALT

|   |          |
|---|----------|
| <b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>    | <b>3</b> |
| <b>1. Art der Baulichen Nutzung .....</b>           | <b>3</b> |
| 1.1 Gewerbegebiet (GE) .....                        | 3        |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung.....</b>            | <b>3</b> |
| 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....                    | 3        |
| 2.2 Höhe der baulichen Anlagen .....                | 4        |
| <b>3. Bauweise.....</b>                             | <b>4</b> |
| <b>4. Überbaubare Grundstücksflächen.....</b>       | <b>4</b> |
| <b>5. Garagen und Stellplätze.....</b>              | <b>4</b> |
| <b>6. Nebenanlagen.....</b>                         | <b>4</b> |
| <b>7. Anschlüsse an Verkehrsflächen .....</b>       | <b>4</b> |
| <b>8. Pflanzfestsetzungen.....</b>                  | <b>5</b> |
| <b>II. Örtliche Bauvorschriften .....</b>           | <b>6</b> |
| <b>Rechtsgrundlagen .....</b>                       | <b>6</b> |
| <b>1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....</b> | <b>6</b> |
| 1.1 Dach- und Fassadengestaltung .....              | 6        |
| <b>2. Gestaltung der unbebauten Flächen .....</b>   | <b>6</b> |
| 2.1 Gestaltung der nicht bebauten Flächen.....      | 6        |
| <b>III. Hinweise.....</b>                           | <b>7</b> |
| 1.2 Denkmalschutz: .....                            | 7        |
| 1.3 Bauvorlagen und Abstecken der Neubauten .....   | 7        |
| 1.4 Baugrunduntersuchungen: .....                   | 7        |
| 1.5 Grundwasserschutz .....                         | 7        |
| 1.6 Arbeitsräume an Straßenrändern: .....           | 7        |
| 1.7 Hinweise zum Artenschutz .....                  | 8        |

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
  - 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 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,42).
- (Stand April 2023)

---

In Ergänzung zum Plan und zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. Art der Baulichen Nutzung**

#### **1.1 Gewerbegebiet (GE)** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Es gilt § 8 BauNVO.

**nicht zulässig sind:**

- Einzelhandelsgeschäfte mit innenstadtrelevantem Warensortiment gemäß Anlage „innenstadtrelevantes Warensortiment“

### **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.

## 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**

Zu befestigende Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

#### **M2      Maßnahme M2**

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 abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

#### **M3      Maßnahme M3**

Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen oder kann in Behältern gesammelt werden zur Bewirtschaftung der Gartenflächen.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die privaten Grünflächen sind als Pflanzflächen zu gestalten und entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote zu bepflanzen (siehe Anlage 1 – Pflanzliste)

#### **PFF 1    Bäume und Sträucher in privaten Gärten**

Pro angefangene 500m<sup>2</sup> sind zur Durchgrünung des Baugebietes 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.

## 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 07.02.2023 (GBl. S. 26,41).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,42).

(Stand April 2023)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung frei.

Gründächer sind zwingend erforderlich.

#### 1.1 Fassadengestaltung

Fassaden sind zu 10 % zu begrünen

Falls von der Fassadenbegrünung ausnahmsweise abgewichen werden muss, sind Ersatzmaßnahmen zu verwirklichen. Z. B. eine des Fassadenanteiles entsprechende naturnahe Hecke (Fassadenanteil entspricht Grundfläche Hecke).

### 2. Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 2.1 Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.

### III. Hinweise

#### 1.2 Denkmalschutz:

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

#### 1.3 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.

#### 1.4 Baugrunduntersuchungen:

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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.

#### 1.5 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.

#### 1.6 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.

## 1.7 Hinweise zum Artenschutz

Wird, falls notwendig, ergänzt.

### Aufgestellt:



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

### Ausgefertigt:



Stadt Stockach  
Adenauerstraße 4  
78333 Stockach  
Vertreten durch Herrn Bürgermeister Rainer Stolz

Stockach,.....

.....

Rainer Stolz  
(Bürgermeister)