



Stadt Stockach  
Gemarkung Stockach  
Landkreis Konstanz

# Bebauungsplan „In der Höll, 5. Änderung“

**BEGRÜNDUNG**

**Satzung**

**§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung**

## INHALT

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeine Begründung .....</b>	<b>3</b>
2.1 Planerfordernis und Anlass .....	3
2.2 Planungsziel .....	3
2.3 Abgrenzung des Plangebietes .....	4
2.4 Geltungsbereich .....	4
2.5 Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen .....	5
2.6 Örtliche Gegebenheiten .....	6
2.7 Erschließung .....	6
<b>3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3 Bauweise .....	7
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
3.5 Stellplatzflächen und Garagen .....	7
3.6 Verkehrsflächen .....	7
3.7 Führung von Versorgungsleitungen .....	7
<b>4. Örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>8</b>
4.1 Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadengestaltung .....	8
4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen .....	8
<b>5. Sonstiges .....</b>	<b>8</b>
5.1 Hinweise zum Umweltbericht / Artenschutz .....	8
5.2 Bodenordnung .....	8
5.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	8
<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>9</b>

## 1. Einleitung

Die Stadt Stockach mit rund 17.100 Einwohnern auf zehn Stadtteile verteilt liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A98, B 14 und der Bundesstraßen B313 und B31 am nördlichen Rand des Bodensees.

Zur Stadt Stockach gehören die zehn Stadtteile Espasingen, Hindelwangen, Hoppetenzell, Mahlspüren im Hegau, Mahlspüren im Tal, Raithaslach, Wahlwies, Winterspüren und Zizenhausen.

Als familienfreundliche Stadt Stockach verfügt über sämtliche Schulformen sowie über Kindertagesstätten. Die Daseinsvorsorge ist durch private und öffentliche Dienstleister gesichert. Als Standort für diverse Vereine gilt Stockach als überregionaler Treffpunkt für Freizeitaktivitäten.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemarkung Stockach.

## 2. Allgemeine Begründung

### 2.1 Planerfordernis und Anlass

Um im Plangebiet geordnete Verhältnisse zu schaffen, wurde im Gemeinderat der Stadt Stockach beschlossen, hier einen Bebauungsplan über das gesamte Gebiet „In der Höll“ zu legen.

Das gewählte Gebiet ist auch in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stockach als Fläche für „Gewerbefläche“ ausgewiesen.

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nutzung geschaffen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert und wurde aufgrund der Größe einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unterzogen (siehe hierzu „Anhang 1 zur Begründung“).

### 2.2 Planungsziel

Der Gemeinderat der Stadt Stockach beabsichtigt, den Bebauungsplan „In der Höll, 5. Änderung“ aufzustellen, um die Nutzung des Gebietes als Gewerbefläche planungsrechtlich zu sichern.

Um die umliegende Bebauung vor Emissionen zu schützen, wird das Gewerbegebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen und mit einer Liste („Abstandsliste '77“) der zulässigen Betriebe und deren Abstände zur bestehenden Bebauung ergänzt.

### 2.3 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Stockach.

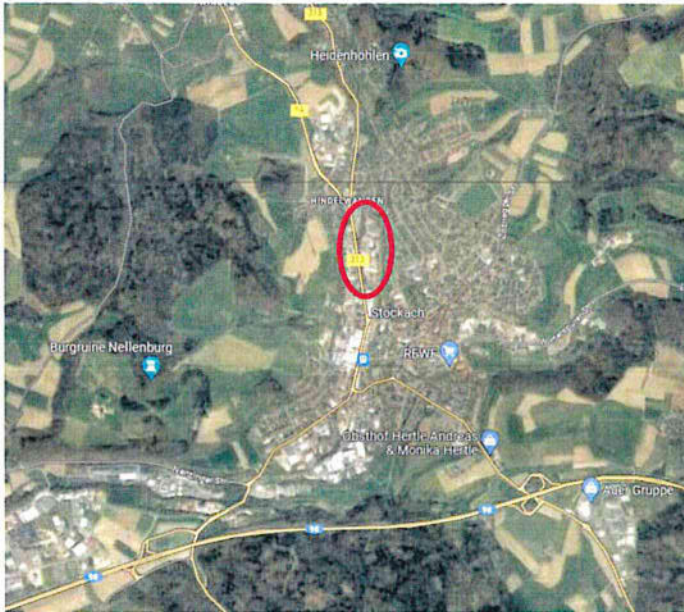


Abbildung 1: Luftbild – Quelle Google Earth Pro

### 2.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich setzt sich aus folgenden Flurstücken zusammen.

1445 (Teil), 2710, 2711, 2712, 2712/1, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2719, 2720, 2720/1, 2721/1, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2725/1, 2726, 2727, 2728, 2729, 2729/1, 2729/2, 2730, 2730/1, 2731, 2731/1, 2732, 2732/1, 2732/2, 758/1 (Teil Meßkircher Straße), 758/7 (Teil)

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



Abbildung 2: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches

## 2.5 Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Stockach ist das Plangebiet als „Gewerbe- und Sondergebiet“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplanentwurf ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

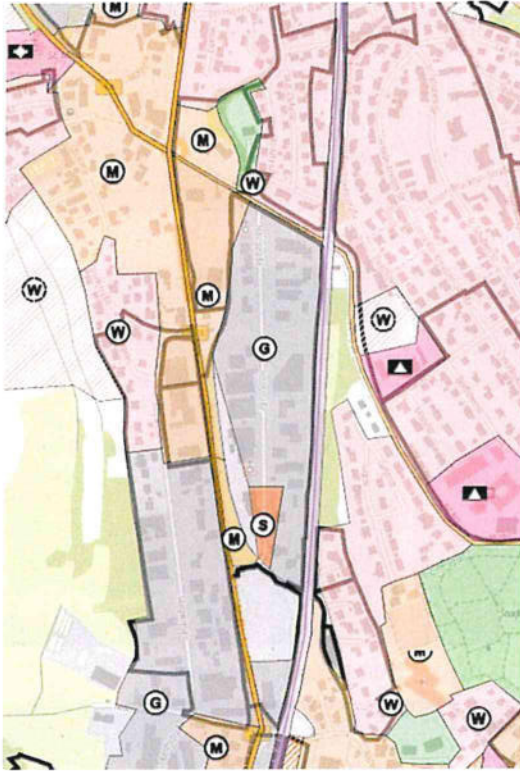
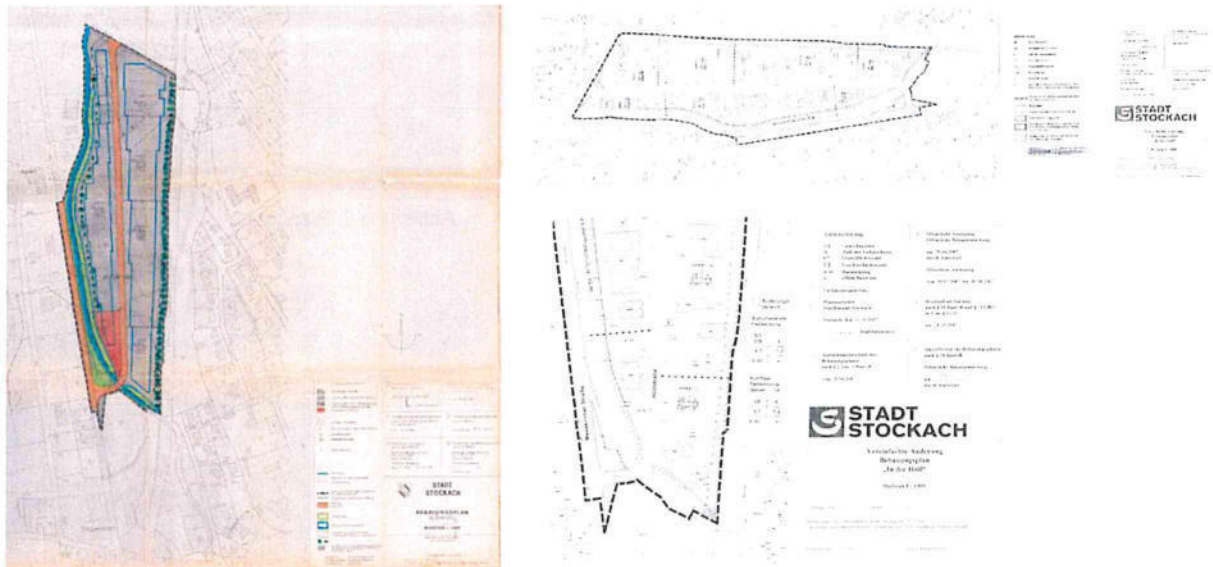


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Stockach.

### Bestehender Bebauungsplan



Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan, samt 4 Änderungen, vor.

## 2.6 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Norden von Stockach.



Abbildung 1: Plangebiet



Abbildung 2: Plangebiet



Abbildung 3: Plangebiet

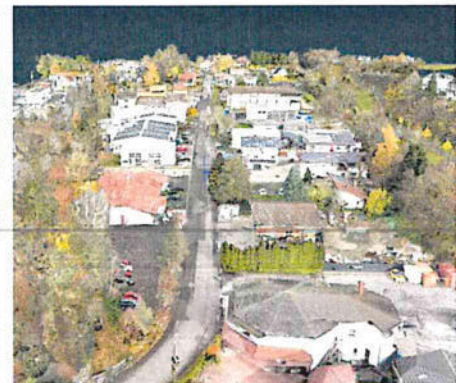


Abbildung 4: Plangebiet



Abbildung 5: Plangebiet



Abbildung 6: Plangebiet

## 2.7 Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen aufgrund der bestehenden Bebauung.

### **3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flächen als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Der Bezugspunkt der Gebäudehöhen ist über dem gewachsenen Gelände.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist laut BauNVO ein Orientierungswert, der hier aufgrund der Nachverdichtung auf maximal fünf Vollgeschosse angehoben wird.

#### **3.3 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

#### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen im Bebauungsplan dargestellt.

#### **3.5 Stellplatzflächen und Garagen**

Stellplatz/Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **3.6 Verkehrsflächen**

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

#### **3.7 Führung von Versorgungsleitungen**

Das Plangebiet ist an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angebunden.

Ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW ist eingezeichnet.

Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen.

## 4. Örtlichen Bauvorschriften

Die Anforderungen der Baugestaltung beschränken sich auf ein Mindestmaß an Vorschriften. Die wenigen gestalterischen Festsetzungen betreffen hauptsächlich die Außenwirkung.

### 4.1 Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadengestaltung

Grundsätzlich sind alle Dachformen zugelassen. Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, müssen mindestens 10% der Dachfläche begrünt werden.

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

### 4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze notwendigen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, Schottergärten sind unzulässig.

Um eine Abgrenzung zum öffentlichen Bereich, sowie zu den Nachbargrundstücken zu erzielen, dürfen Einfriedungen geschaffen werden. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden (Kunststoffgeflechte in Stabgitterzäunen sind unzulässig).

## 5. Sonstiges

### 5.1 Hinweise zum Umweltbericht / Artenschutz

Fledermausleitlinie (siehe hierzu planungsrechtliche Festsetzungen)

- Erhalt der Gehölze
- Beleuchtung, angrenzend an die Fledermausleitlinie

### 5.2 Bodenordnung

Die Realisierung der Planung erfordert keine Neuordnung von betroffenen Grundstücken.

### 5.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Stadt Stockach trägt aufgrund der gestalterischen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes dafür Sorge das dortige Landschaftsbild weitestgehend zu erhalten.

## Rechtsgrundlagen

- 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)
- 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, 231).

(Stand Juli 2024)

### 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, .....  
12. Dez. 2024

.....  
Susen Katter  
(Bürgermeisterin)