

# STADT STOCKACH

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „PFEIFFERGELÄNDE“

VOM 19.12.2007

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH  
§ 13a BauGB

## TEXTTEIL

### Inhaltsverzeichnis

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

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- **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).

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14.12.2004 (GBl. S. 825).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung

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)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

### A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet - Fachmarktzentrum

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im SO-Gebiet ist die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit einer Verkaufsfläche von maximal 3900 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche gelten die unter A1.2 aufgelisteten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen. Ebenso sind Dienstleistungshandwerksbetriebe zulässig.

Definition Verkaufsfläche:

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich (vgl. BVG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04) der Kassenzone, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt wird – mit Ausnahme der Kundensozialräume.

### A1.2 Liste der zulässigen Sortimente gem. CIMA Gutachten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gem. den Aussagen des CIMA-Gutachtens folgenden Sortimente zulässig. Die jeweils angegebene maximale Verkaufsfläche pro Sortiment darf nicht überschritten werden:

– Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk)	max. 1.500 qm
– Drogeriewaren/Parfümeriewaren	max. 800 qm
– Oberbekleidung/Wäsche/sonst. Textilien	max. 1.500 qm
– Schuhe/Lederwaren	max. 700 qm
– Sportartikel/Sport- und Freizeitbekleidung	max. 700 qm
– Papier- und Schreibwaren/Bücher/Spielwaren	max. 400 qm
– Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenke	max. 400 qm
– Elektrowaren (kleinteilig); Ton- und Bildträger	max. 400 qm

### A1.3 Bedingte Festsetzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## **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: maximal zulässige Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der festgesetzten EFH (gemäß Planeinschrieb) und dem First gemessen.

Die im Planteil festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf für Technik-Dachaufbauten um maximal 3 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 5 m vom Dachrand zurückspringen.

## **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 sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

## **A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A5.1 Begrünung der Flachdächer**

Flachdächer (0° bis 10°) von Gebäuden und Garagen sind mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern extensiv zu begrünen.

## **A6 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)

### **A6.1 Pflanzzwang**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

#### **Pflanzzwang 1 – pz-Fläche**

Die festgesetzten Bereiche sind als Rasen- oder Staudenflächen anzulegen und zu pflegen (siehe Pflanzliste im Anhang zum Textteil).

#### **Pflanzzwang 2 – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 4,0 m verschoben werden.

# **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 Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb und entsprechend den Regelungen im Durchführungsvertrag.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und –form können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.

## **B2**      **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

# **C HINWEISE**

## **C1 Bodendenkmale**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## **C2 Bodenschutz**

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.  
(§ 1a Abs. 2 BauGB).

## **C3 Grundwasserschutz**

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## D VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	14.03.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	27.07.2007
Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauGB	18.07.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB	27.07.2007
Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauGB	27.08.2007 – 27.09.2007
Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauGB	27.08.2007 – 27.09.2007
Beschluss zur erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauGB	10.10.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB	19.10.2007
Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauGB	29.10.2007 – 12.11.2007
Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauGB	29.10.2007 – 12.11.2007
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	30.01.2008
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	30.01.2008

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).  
Stockach, den 31.01.2008

Rainer Stolz  
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB 29.02.2008

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB 29.02.2008

Stockach, den .....

.....  
Rainer Stolz

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Bürgermeister

Planverfasser

## ANHANG

### Pflanzliste

#### Straucharten

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasenuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulagre	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

#### Bäume (Laubgehölzhochstämme)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere