

**Änderung
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Auen-Stegwiesen“
schriftliche Festsetzungen**

beschlossen 11.10.2006/21.01.2015/24.07.2019

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird ausgewiesen als:

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Sondergebiet (SO) Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.050 m² gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Private Grünfläche – Parkanlage – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Zuordnung ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung.

Im GE und GEE sind Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Im GEE sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im MI sind Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Im Plangebiet sind bis auf den Bereich mit der Ausweisung SO Lebensmittelmarkt Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Warenangebot gem. Anlage 1 nicht zulässig.

Im Bereich der privaten Grünfläche sind Fußwege, Ruhebänke u. ä. zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse. Die Festlegung erfolgt durch Eintrag in die Planzeichnung.

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.

5. Garagen, Carports, Nebenanlagen

Im WA sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Zur festgesetzten Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten.

Im GE und MI sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur im Bereich der überbaubaren Fläche zulässig.

7. Erhalt von Biotopstrukturen

Erhalt der § 32-Biotope (Biotope Nr. 8120-335-0248 und 8120-335-0249). Es handelt sich dabei um ein Hangquellried und ein Feldgehölz..

Die Biotope sind dauerhaft zu sichern und zu Pflegen. Um weiteren Gehölzaufwuchs zu verhindern soll das Hangquellried in einem Turnus von drei Jahren gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen.

Während der Baumaßnahme sind die Biotope vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

1. Höhe der Gebäude

Die Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Oberkante Dachhaut) der Gebäude darf von der bestehenden Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) max. betragen:

- bei zulässig 1-geschossigen Gebäuden 4,00 m
- bei zulässig 2-geschossigen Gebäuden 6,50 m
- bei zulässig 3-geschossigen Gebäuden 9,50 m

Soweit das Grundstück noch nicht bebaut ist, ergibt sich die zugrunde zu legende EFH aus der Mittelung der benachbarten Gebäude.

2. Dachneigung, Dachgestaltung

Die Dachneigung wird durch Eintrag in die Planzeichnung festgelegt.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Wiederkehr) können mit geringerer Dachneigung ausgeführt werden. Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen.

Dachgauben sind nur bis zu insgesamt $\frac{1}{2}$ der Länge der dazugehörigen Dachlänge zulässig. Bei mehreren Gauben muss der Abstand zueinander mind. 1,50 m betragen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Dacheinschnitte sind nur bis zu max. $\frac{1}{4}$ der Länge der dazugehörigen Dachlänge zulässig.

Dachgauben und Einschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

3. Einfriedungen/Stützmauern

Die Gesamthöhe der Einfriedungen bzw. Stützmauer mit Einfriedigung darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Soweit im GE und im MI betriebliche Erfordernisse eine andere Einfriedigung erfordern, ist diese ausnahmsweise zulässig.

4. Gestaltung der un bebauten Flächen

Zur Minimierung der versiegelten Flächen sind neu anzulegende Stellplätze und sonstige befestigte Flächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies, Drainsteine usw.) auszuführen.

Hinweise:

1. Altlasten

Im Änderungsbereich befinden sich Altstandorte, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt werden. Aufgrund altlastenrelevanter Nutzung muss mit Kontaminationen im Untergrund gerechnet werden. Sämtliche Tiefbauarbeiten auf

dem Baugrundstück sind gutachterlich (z.B. durch einen Altlastengutachter) begleiten zu lassen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

2. Schutz vor Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag sind größere zusammenhängende Glasflächen entsprechend zu untergliedern, z.B. durch Sprosseneinteilungen, Einteilungen mit gefrästen oder geklebten Streifen, Streifenmustern etc. Alternativ ist die Verwendung von „Vogelschutzglas“ (mit UV-reflektierenden Strukturen) zulässig.

3. Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen sollen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließlich Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

4. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer zu begrünen.

5. Kreisarchäologie

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. 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 auch im weiteren 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.

Stockach, den 12. Oktober 2006 22.01.2015/25.07.2019	Stolz Bürgermeister
---	------------------------

Rechtskräftig: 03.11.2006/06.02.2015/02.08.2019