

Landkreis: KONSTANZ
Stadt: STOCKACH
Gemarkung: STOCKACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"SONDERGEBIET EINZELHANDEL MESSKIRCHER STRASSE"
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB

T E X T T E I L

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

- B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere, etwa erlassene baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben.
- C. Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO₁) (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Raiffeisenmarkt

Im Sondergebiet ist ein Raiffeisenmarkt mit dem raiffeisentypischen Warensortiment und Gartencenter zulässig. Die Verkaufsfläche für den Raiffeisenmarkt mit Gartencenter beträgt 1.600 m²

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich der Kassenzone, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO₂) (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Lebensmittelverkaufsstätte ALDI

Im Sondergebiet ist eine Lebensmittelverkaufsstätte als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig. Die Verkaufsfläche für die Lebensmittelverkaufsstätte beträgt 1.200 m²

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Laut Eintrag in die Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils.

Grundflächenzahl für Sondergebiet SO₁ und
Sondergebiet SO₂ (§ 16 (2) 1 und § 19 BauNVO): 0,8 GRZ

Eine Überschreitung der GRZ bis auf 1,0 ist nur zulässig, wenn es sich dabei um Stellplätze und ihre Zufahrten handelt (§ 19 (4) BauNVO).

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgelegt.

Zulässig ist eine Bauweise nach BauNVO § 22 (2) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelängen.

4. Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO

Maßgebender Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH). Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist im zeichnerischen Teil jeweils eingetragen (NHN = Höhenstatus 160). Abweichungen hiervon sind bis zu 0,25 m zulässig.

Die Höhe der Gebäude ist auf 9 m über EFFH begrenzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 10 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 10 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

In den nicht überbaubaren Flächen, außer den Sichtfeldern, sind zulässig:

- Nebenanlagen i.S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO
- Stellplätze (§ 12 BauNVO)

7. Garagen § 9 (1) 10 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Zur Sicherung der in den Baugrundstücken bereits verlegten Leitungen der Stadt werden entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt festgesetzt.

9. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Der Mühlkanal und das Südufer der Stockacher Aach innerhalb des Geltungsbereichs sind in ihrer heutigen Beschaffenheit und Struktur zu erhalten und gegebenenfalls ökologisch aufzuwerten. Dazu trägt die Anlage von zwei Retentionsmulden an der Stockacher Aach und dem Mühlkanal bei, indem deren Uferbereiche naturnah gestaltet und bepflanzt werden.

10. Sichtfelder § 9 (1) 10 BauGB

Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, ständig von Sichthindernissen freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber, Fahnenmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich; sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Stellplätze sind in den Sichtfeldern nicht zulässig.

Landkreis: Konstanz
Stadt: STOCKACH
Gemarkung: STOCKACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET EINZELHANDEL MESSKIRCHER STRASSE" IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB

HINWEISE

1. Grundwasserschutz § 9 (1) 24 BauGB mit § 19 WHG

Das Baugebiet liegt zwar nicht im Wasserschutzgebiet. Zum Schutz des Grundwassers ist jedoch das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden flüssigen Stoffen verboten. Ausgenommen sind jedoch solche Anlagen, die auf der Grundlage der §§ 19 a bis 19 I WHG, nach dem anerkannten Stand der Technik hergestellt sind sowie den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend der "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwsV)" vom 18.04.2017 entsprechen.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW "für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten", das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Für die Beseitigung von unbelastetem Niederschlagswasser wird im Zuge der Antragsstellung auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Die Vernässung von Nachbargrundstücken und Gebäuden durch Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist zu verhindern.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden. Beim Betrieb einer Versickerungsanlage ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in diese gelangen, dies betrifft insbesondere auch den Lieferverkehr und Bereiche in denen Waren verladen werden.

2. Schadlose Versickerung

Stellplätze werden mit Pflaster befestigt. Bereiche von Hof- und Lagerflächen werden bituminös befestigt.

Um die Abwasseranlage zu entlasten, darf gering verschmutztes Niederschlagswasser nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. Alternativ kann gering verschmutztes Oberflächenwasser in die Stockacher Aach oder den Mühlkanal eingeleitet werden. Dies ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

3. Altlasten

Im Bereich des Baugebiets befinden sich die Altlastfläche „ZG-Werkstatt Meßkircher Straße“, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt wird. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Werkstatt mit Tankfreilager. Im Zuge der Errichtung einer Lebensmittelverkaufsstätte und der Umnutzung des ehemaligen Betriebsareals wurde zu den bereits erfolgten technischen Altlastenuntersuchungen früherer Jahre (2001, 2002, 2006 und 2011) eine neuerliche im Jahr 2017 durchgeführte orientierende Altlasten-, Baugrund- und Bausubstanzuntersuchung durchgeführt (GGB- GrundBau Bodensee GmbH). Auf dieses Gutachten der GGB wird verwiesen.

Im Zuge der Herstellung der Baumaßnahmen werden Sanierungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang im Vorfeld ausgeführt.

Die in Teilbereichen festgestellten Schadstoffbelastungen im Boden führen zu keiner Gefährdung bei den Schutzgütern „Mensch“ und „Grundwasser“.

Aufgrund dieser Aussagen wird eine fachtechnische Baubegleitung im Bereich der Altlastfläche „ZG-Werkstatt Meßkircher Straße“ hinsichtlich der Zuordnung des Aushubs und Abbruchmaterials in die Qualitätsstufen nach LAGA empfohlen.

4. Abfälle

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Die anfallenden Materialien sind zu separieren, zu beproben und mittels Deklarationsanalytik in die jeweilige Belastungsklasse einzustufen. Der Entsorgungsweg ist mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht, abzustimmen.

Dem Landratsamt Konstanz ist der Beginn der Arbeiten rechtzeitig im Vorfeld mitzuteilen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

5. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen", Heft 10 der Reihe "Luft, Boden, Abfall", herausgegeben vom Umweltministerium Baden-Württemberg, während der Bauzeit auf einer begrünten Oberbodenmiete gelagert und nach Fertigstellung der Gebäude auf die Außenbereiche der Baugrundstücke aufgetragen.

6. Hochwasserschutz

Die Baugrundstücke liegen teilweise auf Retentionsflächen der Stockacher Aach. Um die teilweise Inanspruchnahme dieser Flächen auszugleichen werden gleichwertige Retentionsmulden angelegt.

7. Zufahrt und Andienung

Das Sondergebiet Einzelhandel wird über die B 313 erschlossen, wo eine entsprechende Linksabbiegespur angelegt wird. Durch die entstehenden zusätzlichen Lärmbelastungen erfolgt gegenüber dem Prognose-Nullfall keine wesentliche Zunahme der Schallpegel.

8. Bodendenkmale

„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.“

Aufgestellt

Nach § 2 Abs. 1 BauGB
durch Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2016
ortsübliche Bekanntmachung am 03.08.2018

Öffentlich ausgelegen

nach § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom 13.08.2018 bis 24.09.2018
ortsübliche Bekanntmachung am 03.08.2018
Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 13.08.2018 bis 24.09.2018

Als Satzung beschlossen

nach § 10 Abs. 1 BauGB mit § 4 Abs. 1 GO am 12.12.2018

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Stockach übereinstimmt.

Stockach, den 13.12.2018

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 18.01.2019