

Bebauungsplan Industriegebiet Hardt II

Stadt Stockach

rechtskräftig seit 12.07.2013

Donaueschingen, den 26. Sept. 2012 .

im Auftrag der :

STADT STOCKACH

Adenauerstr. 4
78333 Stockach

Tel 07771-82-147
Fax 07771-82-244

Auftragnehmer :

LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH
Fritz-Elsas-Str. 31 70174 STUTTGART

bearbeitet von :

ARCUS Ing.-Büro CAD + GIS
Stadt- und Landschaftsplanung Bioenergie

Hindenburgring 34
78166 Donaueschingen

Tel 0771-8314-35
Fax 0771-8314-50

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

II. RECHTSGRUNDLAGEN

III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB/ BauNVO und PlanzVO

- | | |
|---|---------|
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | Seite 3 |
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | Seite 3 |
| 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | Seite 4 |
| 4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | Seite 4 |
| 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | Seite 4 |
| 6. Oberirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) | Seite 4 |
| 7. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | Seite 4 |
| 8. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses + Behandlung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) | Seite 5 |
| 9. Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | Seite 5 |
| 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) | Seite 5 |
| 11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | Seite 5 |
| 12. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) | Seite 6 |

IV. BEGRÜNDUNG

1	Vorbemerkung	
1.1	Veranlassung	Seite 7
1.2	Auftragsvergabe	Seite 7
2	Vorgaben und Rahmenbedingungen	
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	Seite 7
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	Seite 8
2.3	Abgrenzung	Seite 8
2.4	Verkehrliche Anbindung	Seite 8
2.5	Vorhandene Bebauung und Nutzung	Seite 8
2.6	Infrastruktur	Seite 9
2.7	Bestandsaufnahme Umweltbelange	Seite 9
3	Städtebauliches Konzept	
3.1	Nutzung und Bebauung	Seite 10
3.2	Grünordnung ohne Umweltprüfung	Seite 10
4	Begründung der Festsetzungen	
4.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 11
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 11
4.4	Flächen für Nebenanlagen	Seite 12
4.5	Verkehrsflächen	Seite 12
4.6	Oberirdische Versorgungsleitungen	Seite 12
4.7	Öffentliche Grünfläche	Seite 12
4.8	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses und Behandlung von Niederschlagwasser	Seite 13
4.9	Maßnahmen für Natur und Landschaft	Seite 13
4.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Seite 13
4.11	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Seite 13
4.12	Ausnahmen und Befreiungen	Seite 14
5	Empfehlungen und Hinweise	
5.1	Wasserwirtschaft - Bodenschutz	Seite 15
5.2	Abfallbeseitigung	Seite 15
5.3	Denkmalschutz	Seite 15
5.4	Altlasten	Seite 16
5.5	Versorgungsleitungen	Seite 16
6	Realisierung	
6.1	Flächenbilanz	Seite 18
6.2	Kosten	Seite 18
6.3	Bodenordnung	Seite 18
6.4	Verfahren	Seite 18
6.5	Baugrund	Seite 18
<u>Anlagen</u>		
1	Einzelhandel : innenstadtrelevantes Warensortiment	Seite 19
2	Pflanzliste	Seite 20

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Industriegebiet "Hardt II" wurde auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- 📖 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S.1501)
- 📖 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466 ff)
- 📖 **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl. I, S.58, BGBl III 213-1-6)
- 📖 **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 5.03.2010 (GBL., S. 357)
- 📖 **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** (GO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581) zuletzt geändert am 4.05.2009 (GBL. S.185) m.W. vom 1.01.bzw. 9.05.2009

III. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB, BauNVO und PlanzVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird in den im zeichnerischen Teil eingetragenen Bereichen ein **Industriegebiet GI** festgesetzt (§ 9 BauNVO).

1.1. Im GI sind zulässig (§ 9 Abs. 2 BauNVO)

Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Gewerbebetriebe, soweit sie nicht als Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen vom 6.06.2007 gelten (Titel : Immissionsschutz in der Bauleitplanung - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige, für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, Hrsg. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen) oder als Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten einzustufen sind.

1.2. Im GI sind allgemein zugelassen Ausnahmen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO. Je Gewerbebetrieb ist höchstens eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

1.3. Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen, Vergnügungstätten und Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Warensortiment (siehe Anlage 1).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist als Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ) und Gebäudehöhe in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgeschrieben. Die Werte sind als Obergrenzen festgesetzt.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1.** Als Bauweise wird entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.2.** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1.** Inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen sind im Baugebiet Nebenanlagen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO), die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und (Ab-)Wasser dienen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1.** Öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn für Kfz und Gehwege) sind durch entsprechenden Planeintrag im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.
- 5.2.** Private Stellplätze und Garagen sind in den überbaubaren, private Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 6.1.** Die in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragenen Schutzabstandstreifen dienen der Sicherung der 110- und 220-KV-Hochspannungsleitungen. Innerhalb der Schutzabstandstreifen gelten für Gebäude und sonstige Bauwerke eingeschränkte Bauhöhen. Die Mindestabstände betragen zu den bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen

bei Dachneigung größer 15°	3,0 m
bei Flachdach und flach geneigtem Dach bis einschließlich 15°	5,0 m.

Die Abstände gelten für Gebäude mit Dacheindeckungen nach DIN 4102, Teil 7

- 6.2.** Bei Unterbauung der 110- und 220-KV-Hochspannungsleitungen und Baumaßnahmen im direkten Umfeld der Maststandorte ist eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungseigentümer erforderlich.

7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1.** Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind folgende Baumpflanzungen entlang ihrer südlichen Grenze vorzunehmen : 19 Bäume der 1.Ordnung (Qualität STU 16cm , 3xv) und 6 Bäume der 2. Ordnung (Qualität STU 14cm , 3xv)

8. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES UND BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 8.1. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Versickerungs- und Rückhalteflächen sind für entsprechende Mulden bzw. Becken als begrünte Erdbecken auszuführen. Sofern dafür kein Bedarf besteht, sind ausnahmsweise Stellplätze und Lagerflächen zulässig (s. Ziff.12.2.)
- 8.2. Unbelastetes Regenwasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück des Anfalls in Zisternen zu nutzen und / oder über eine mind. 30 cm starke Mutterbodenschicht breitflächig zu versickern.
- 8.3. Für die im zeichnerischen Teil eingetragenen Industriegebietsflächen gilt, dass alle Stellplätze einschließlich der privaten, die Zufahrten zu Stellplätzen, die Wege und Aufenthaltsbereiche im Freien in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Dies trifft ggfls. auf sehr stark frequentierte und von mit Wasser gefährdenden Stoffen befahrene Stellplätze und Zufahrten *nicht* zu. Deshalb ist für die Anlage von Stellplätzen mit Zufahrten das Einvernehmen der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Konstanz einzuholen.

9. MASSNAHMEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1. Die Maststandorte sind in ihren Sicherheits- und Abstandsflächen zu den Baugrenzen als extensives Grünland mit zweimaliger Mahd und Abtransport zu pflegen.

10. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 10.1. Das im zeichnerischen Teil eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bezogen auf die 110-KV- und 220-KV-Hochspannungsleitungen besteht zugunsten des jeweiligen Eigentümers.
- 10.2. Das im zeichnerischen Teil eingetragene, annähernd Nord-Süd verlaufende und zwischen zwei Flächen zur Versickerung und Rückhaltung gelegene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im südwestlichen Planteil besteht zugunsten der Stadt Stockach .

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 11.1. Das im zeichnerischen Teil entlang der Straßen eingetragene ‚Anpflanzen von Bäumen‘ bezeichnet Festsetzungen für Laubgehölz-Hochstämme gemäß Anlage 2 (Pflanzliste). Dabei steht die Bezeichnung 1.Ordnung für einen Qualitätsstandard STU 16 cm, 3xv und 2.Ordnung für einen Qualitätsstandard STU 14 cm, 3xv. Die Pflanzstandorte sind verschieblich. Die Baumscheiben bedürfen einer Mindestgröße von 4m².
- 11.2. Bei offenen Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätze ein großkroniger Baum gemäß Anlage 2 (Pflanzliste) als Untergliederung der Stellplätze zu pflanzen.

12. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§ 31 Abs. 1 u. 2 BauGB)

12.1. Von den Festsetzungen können Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden, wenn

1. alternative Lösungen das gleiche Ziel erreichen,
2. Gesichtspunkte der Gesundheit, des Lärm- und Klimaschutzes sowie der Verkehrssicherheit nicht dagegen sprechen oder
3. die Umsetzung zu einer unbilligen Härte bzw. zur Unwirtschaftlichkeit des geplanten Vorhabens führen würde.

12.2. Als Ausnahme wird benannt,

1. dass in der im südlichen Planteil festgesetzten Grünfläche und Fläche für Versickerung und Regenrückhaltung dann Stellplätze und Lagerflächen zulässig sind, wenn die Durchführung der Ziffer 7 (Öffentliche Grünfläche) sichergestellt ist und die versickerungs- bzw. Rückhalteleistung nachweislich nicht erforderlich ist oder an anderer Stelle erbracht wird

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss	a) die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß §2(1) BauGB vom Gemeinderat der Stadt Stockach beschlossen b) ortsübliche Bekanntmachung erfolgte	am 15.02.2006 am 27.07.2012
Bürgerbeteiligung	gem. §3(1) BauGB erfolgte zeitgleich mit der TÖB-Anhörung	
Träger öffentl. Belange	Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4(1) BauGB Zum Bebauungsplan gehört sowie zu den örtlichen Bauvorschriften vom 27.07.2012	bis 24.08.2012
Auslegungsbeschluss	Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Entwurf gebilligt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 24.10.2012
öffentliche Auslegung	Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gem. §3(2) BauGB ebenso wie die örtlichen Bauvorschriften nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 03.12.2012	am 23.11.2012 bis 03.01.2013
Satzungsbeschluss	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden gem. §10(1) BauGB i.V. mit §4 Gemeindeordnung vom Gemeinderat der Stadt Stockach in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen	am 17.04.2013
Ausfertigung	Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Vorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Stockach übereinstimmt.	

Stockach, den 18.04.2013

.....
Rainer Stolz, Bürgermeister