



Stadt Stockach Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Himmelreich II" Stadtteil Hindelwangen



Rechtsgrundlagen

1.

§§ 1 - 4, 8 - 9 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2254) BauGB zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.94 (BGBl. I S.766)

2.

§§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I. S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.93 (BGBl. I S.466)

3.

§§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

4.

§§ 3, 6, 7, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.7.93 (GBl.S.533)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

Das Gebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 der BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind Anlagen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Im mit GEmE bezeichneten Gebiet sind das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe; Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO; Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

1.2

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Warensortiment gem. Anlage sind im Plangebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch die Eintragung in den Bebauungsplan.

3. Bauweise

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen/Stellplätze

5.1

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig, soweit es sich nicht um Nebenanlagen für Kleintierhaltung handelt. Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO sind auf der nichtüberbaubaren Fläche nicht zulässig

5.2

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (z.B. Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit breiten, unvermörtelten Fugen).

6. Pflanzgebote

6.1

Im Plangebiet werden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB(Pflanzgebot) festgelegt. Lage und Art der Festsetzung ergeben sich aus dem Grünordnungsplan - Planzeichnung und Nr. 3.1, 3.2, 3.3 und 4.1 der textlichen Festsetzungen. Im Bereich der Zufahrt zu den Baugrundstücken sind Befreiungen möglich, wenn dies aufgrund der Grundstückseinteilung nötig wird. Die Bepflanzung ist dann an anderer Stelle vorzunehmen. Die Eigentümer der Flächen sind verpflichtet die Pflanzungen durchzuführen.

6.2

Fensterlose Wandflächen sind mit Selbstklimmern zu begrünen.

6.3

Zwischen den Grundstücken sind sog. Pflanzinseln entsprechend 4.2 textliche Festsetzungen des Grünordnungsplans anzulegen. Die Bepflanzung auf beiden Seiten der Grenze sind entsprechend aufeinander abzustimmen.

6.4

Die Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu erfüllen. Die Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer dauernd zu unterhalten.

7. Dachdeckungen

Auf großflächigen Dachflächen unter 6 ° sowie auf Flachdächern sind Dachbegrünungen vorzunehmen. Dies kann intensiv mit 30 - 50 cm oder extensiv bis 30 cm Substrat erfolgen. Durch geeignete Maßnahmen ist bei anderen Dächern sicherzustellen, daß die Wärmebildung möglichst niedrig gehalten wird.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen

8.1

Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufe (Schnittpunkt Dachhaut ./ Außenwand) gemessen max. 8,00 m betragen.

8.2

Die EFH wird von der Stadt Stockach an Ort und Stelle festgelegt. Die betrieblichen Bedürfnisse sind zu beachten.

9. Einfriedigungen

Die maximale Höhe der Einfriedigung entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf 1,00 m nicht überschreiten. Soweit betriebliche Bedürfnisse es erfordern, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden. In diesem Fall ist ein Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Nummer 6 der Bebauungsvorschriften ist zu beachten.

10. Grundstücksgestaltung

10.1

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

10.2

Es ist ein Bodenausgleich durchzuführen. Erdaushub kann in Form bepflanzter Wälle und Wiesenhügel vor Ort eingebaut werden.

11. Entwässerung/Oberflächenwasser

11.1

Abwässer sind in das örtliche Kanalnetz abzuleiten. Für die Einleitung der Abwässer ist die Erlaubnis der Stadtverwaltung Stockach einzuholen.

11.2

Dachflächenwasser ist auf den Grundstücken flächig zu versickern.

11.3

Abstell- und Lagerplätze sind in Abhängigkeit ihrer Nutzung im Einvernehmen mit der Wasserwirtschaftsamt mit Oberflächenbelägen zu gestalten, die eine maximale Versickerungsfähigkeit gewährleisten.

12. Sicherung von Bodenfunden

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- oder anderer Erdarbeiten (Ausschachtungen für Neubauten u.a.) vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zutagekommene Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden (07731/61229). Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

13. Leitungsrecht/Schutzstreifen

13.1

Die im Plan eingetragene Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten wie folgt belastet:

- Für die Einlegung eines Kanals zu Gunsten der Stadt. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 6,00 m.
- Für die Einlegung einer Hauptleitung der Bodensee-Wasserversorgung. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 10,00 m.
- Für die Einlegung einer Erdgashochdruckleitung zu Gunsten der Gasversorgung Süddeutschland. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 10,00 m
- Für die Einlegung eines Kabels zu Gunsten der Badenwerk AG

13.2

Die im Plan eingetragene Fläche ist zu Gunsten der Bodenseewasserversorgung ist mit einem Leitungsrecht für die vorhandene Fernwasserleitung DN 1300 (Stahl) einschließlich eines parallelgeführten Fernmeldekabels belastet. Folgende Nutzungsbeschränkungen sind innerhalb des Schutzstreifens einzuhalten:

- Keine Errichtung von betriebsfremden Bauwerken.
- Freihalten von Bewuchs, insbesondere tiefwurzelendem Gehölz; ausgenommen sind Sträucher, Buschobst u.ä.
- Nur leichte Befestigung des Geländes innerhalb des Schutzstreifens, Nutzung als Parkfläche ist mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.
- Keine Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen od. sonstigen aufwendig umzusetzenden Gütern.
- Geländeänderungen - insbesondere Abtragungen und Aufschüttungen - sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Maßnahmen seitens des Bauherrn im Bereich des Schutzstreifens, z.B. die Querung mit Hausanschlußleitungen o.ä. bedürfen der Abstimmung mit der Bodensee-Wasserversorgung. Die Bebauung von Grundstücken, durch die der Schutzstreifen verläuft, sind dem Zweckverband rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich unter Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Postfach 801180, 70511 Stuttgart, Tel. 0711/9730 anzeigen. Auskünfte erteilt auch BWV-Abteilung Förder- u. Aufbereitungsbetrieb Sipplingen, Tel 07551/833-0.

13.3

Entlang der GVS-Erdgashochdruckleitung ist ein Schutzstreifen von 10 m Breite (je 5 m beiderseits der Rohrachse) eingetragen. Dieser Streifen ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut freizuhalten.

Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und des Fernmeldesteuerkabels vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die Gasversorgung Süddeutschland GmbH, Betriebsstelle Deißlingen, Am Mittelhardt 4, 78652 Deißlingen, Tel. 07425/1320 od. 21019.

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart. Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muß für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung. Baumpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, daß in bebauten Gebieten ein ca. 1,0 m

breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen freigehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muß rechtzeitig vor Baubeginn die unter Pos. 1 genannte GVS-Betriebsstelle verständigt werden.

14. Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BauGB.

15. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 74 LBO. Auf § 213 BauGB wird verwiesen.

Beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am ^{29 MRZ. 1995} Die landes- und bundesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften wurden beachtet.

Stockach, den 29.3.95



(Stolz)
Bürgermeister

Anlage 1

zum Bebauungsplan „Himmelreich II“

Definition und Abgrenzung von innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Branchen

Als typische innenstadtrelevante Branchen, die maßgeblich zur Nutzungsvielfalt und Attraktivität von zentralen Lagen beitragen und bei denen i. d. R. durch eine räumlich konzentrierte Lage positive Agglomerationseffekte (z.B. Möglichkeiten von Verbundkäufen) auftreten, sind insbesondere anzuführen:

Innenstadtrelevante Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Lebensmittelhandwerks
- Drogerie- (u.a. Wasch- und Putzmittel), Apothekerwaren, Parfümeriewaren, Kosmetika,
- Blumen, Tiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel, Zooartikel
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, Modewaren incl. Hüte und Schirme, sonstige Textilien u.ä.
- Schuhe und Furnituren, Leder- und Galanteriewaren; Orthopädie

- Sportbekleidung, Sportartikel
- Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren, Devotionalien
- optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren/Fotogeräte
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalienhandel (u.a. bespielte und unbespielte Tonträger)
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Spielwaren und Bastelartikel
- Nähmaschinen und Nähzubehör o.ä.
- Unterhaltungselektronik (braune Ware) incl. Videogeräte und Videozubehör
- Waffen und Jagdbedarf/Jagdbekleidung