

STADT STOCKACH
TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSGELÄNDE"
VOM 16.02.2000

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen.

Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung zu den eingetragenen Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

1.1 MI-Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind: Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 (5) BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

1.2 GEE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 (6) Nr. 2 in Verbindung mit § 8 (3) Nr. 1 BauNVO). Nicht zulässig sind Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen sowie genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 1(5) und (9) BauNVO) und innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen gemäß Anlage 1. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit einer Bruttogeschoßfläche bis maximal 5000 m². Lebensmitteleinzelhandel muss eine Verkaufsfläche von mind. 1.600 m² haben, die max. Verkaufsfläche darf 2.200 m² betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Wandhöhe, Firsthöhe.

Alle Höhenangaben werden von der mittleren Straßenhöhe am Straßenrand aus gemessen.

Die Wandhöhe wird zwischen der mittleren Straßenhöhe und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird zwischen der mittleren Straßenhöhe und dem First gemessen.

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist abweichende Bauweise festgesetzt:

- abweichende Bauweise (a): offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Entsprechend Plandarstellung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Garagen (§ 9 (1) 4 und § 23 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

6. Stellplätze (§ 9 (1) 4 und § 23 BauGB)

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Anpflanzen 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. 25a und 25b BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Planbereich gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Muß ein Baum durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden, so muß an anderer Stelle ein Hochstamm gepflanzt werden. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

7.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den mit Pflanzbindung belegten Flächen sind nur heimische Gehölze zulässig. In den Pflanzstreifen sind Bäume und Baumgruppen als Hochstämme im Abstand von 10 bis 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die eingetragenen Pflanzstandorte für Bäume können bis zu 8 m verändert werden.

Entlang der B 313 ist mindestens alle 20 m ein großkroniger Baum zu pflanzen.

7.3 Bei Pflanzungen, die nicht Ersatzpflanzungen darstellen, sind folgende Pflanzen empfohlen:

Heimische Obstarten und -sorten als Hochstamm, z.B.

Kirsche
Apfel
Birne
Walnuß

Außerdem:

| | |
|----------------------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer platanoides (Emerald Queen) | kegelförmiger Spitzahorn |
| Aesculus hippoc. | Kastanie |
| Carpinus betulus | Weißbuche |
| Crataegus 'Carrierei' | Apfeldorn |
| Crataegus leavig. | Rotdorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Sorbus in Arten und Sorten | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Sträucher:

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Bluthartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare 'Lodense' | Liguster |
| Lonicera xylosteum 'Claveys Dwarf' | Heckenkirsche |
| Rosa canina in Sorten | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rosa rugosa in Sorten | Apfelrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix alba 'Tristis Resistenta' | |
| Salix alba 'Liempde' | |
| Syringa vulgaris | Wildflieder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Immergrüne Arten:

| | |
|--------------------|----------------|
| Buxus sempervirens | Buchs |
| Euonymus fortunei | Kriechspindel |
| Hedera helix | Efeu |
| Lonicera pileata | Böschungsmyrte |
| Taxus baccata | Eibe |
| Vinca minor | |

- 7.4** Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein lichter Abstand von 2,50 m zum Gasnetz einzuhalten.

7.5 Dachbegrünung

Bei Neubauten müssen bei einer Dachneigung bis 10° die Dächer begrünt werden, mit Ausnahme von Parkdecks.

8. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Lageplan mit Gr/Ir gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht/ Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stockach belegt.

9. Sichtfelder

Die im Plan gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Benützung und Einfriedigung in einer Höhe ab 60 cm über Oberkante Gehweghinterkante freizuhalten.

B. HINWEISE

1. Bodenfunde

Im gesamten Planbereich besteht eine Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

2. Bodenverunreinigungen

Vor dem Abbruch von Gebäuden - insbesondere Gewerbe- oder Industriebauten - ist zu prüfen, ob Verunreinigungen mit wassergefährdenden Stoffen vorliegen. Diese sind vorschriftsmäßig vor Abbruch zu beseitigen und zu entsorgen. Beim Aushub von Baugrund ist auf Boden-Verunreinigungen (z.B. Mineralöl) zu achten.

Werden Verunreinigungen festgestellt, ist das Landratsamt sofort zu benachrichtigen.

Aushubmaßnahmen im gesamten Bereich der gefahrverdächtigen Flächen gen. Obj.-Nr. 1623 der historischen Erhebung der alllastverdächtigen Flächen im Verwaltungsraum Stockach (Histe) sind grundsätzlich unter Aufsicht eines Sachverständigen durchzuführen. Die Obj.-Nr. 1623 umfaßt alle Flächen im Geltungsbereich nördlich der Goethestraße und darüberhinaus diejenige zwischen den Gleisen und der Radolfzeller Straße, auf der das Gebäude Hausnummer 1 steht.

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 74 LBO zuwiderhandelt.

4. Lärmschutz

Das Baugebiet wird an bestehenden klassifizierten Straßen errichtet. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 Abs. 7 LBO)

1. Freiflächengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch als Grünflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.

2. Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 2 und 7 LBO)

Werbeanlagen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für Werbeanlagen kleiner als 0,5 m² und Fahnenmasten ist ein Kennnisgabeverfahren nach § 51 LBO durchzuführen. Sie sind im Baugenehmigungsverfahren für Gebäude in den Bauplänen darzustellen.

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an den Fassaden angebracht werden.

Entlang der B 313 sind bis zu den Baugrenzen alle Werbeanlagen unzulässig.

Werbung darf nur am Gebäude, nicht auf dem Dach erfolgen.

Unzulässig sind insbesondere

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbung mit Kastenkörpern über 0,50 m Höhe
- Werbeanlagen mit den amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün.

Werbeanlagen dürfen die Hälfte der Fassadenbreite nicht überschreiten. Ihre maximale Länge wird auf 15 m beschränkt.

Einzelbuchstaben und Signets dürfen nicht höher als 0,70 m sein; Ausnahmen bis höchstens 1,00 m für Signets und Anfangsbuchstaben sind zulässig.

Großflächenwerbung mit 9 qm und größer ist unzulässig.

Hinweis: Ausnahmen sind möglich, soweit sie sich in das städtebauliche Konzept einfügen.

3. Fassadengliederung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gebäudewände müssen je 20 m durch Farbwechsel oder Vor- und Rücksprünge oder Bepflanzung untergliedert werden. Ausnahmen können gem. § 56 Abs. 3 LBO zugelassen werden.

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften wurden beachtet.

Stockach, den 16.02.2000

Stolz, Bürgermeister



Anlage 1

Anlage 1

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. die Möglichkeiten von Verbundkäufen) auftreten, sind anzuführen:

Innenstadtrelevante Branchen

- Nahrungs- und Genußmittel einschl. 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, sonstige Textilien u.ä.
- Schuhe und Furnituren, Leder und Galanteriewaren, Orthopädie
- Sportbekleidung, Sportartikel
- Haushaltswaren, 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 u.ä.
- Unterhaltungselektronik (braune Ware) incl. Videogeräte und Videozubehör
- Waffen und Jagdbedarf/Jagdbekleidung