

**STADT STOCKACH**

**BEBAUUNGSPLAN NACH § 9 (2a) BAUGB**

**„GOETHESTRASSE/  
LUDWIGSHAFENER STRASSE “**

**VOM 16.09.2009/12.10.2011**

**TEXTTEIL**

**IM VEREINFACHTEN VERFAHREN  
NACH § 13 BAUGB**

**Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Anlagen des Bebauungsplans
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Hinweise
- C Verfahrensvermerke nach § 13 BauGB
- D Verfahrensvermerke zum ergänzenden Verfahren nach §214 Abs. 4 BauGB

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 2 Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stockach und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche / Innenstadtabgrenzung, CIMA Stuttgart, November 2008

Der Bebauungsplan wird nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Es handelt sich dabei um einen so genannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplanes richtet sich „im Übrigen“, das heißt soweit der einfache Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen enthält, nach den § 34 BauGB.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2a BauGB)

### A1.1 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die unter A 1.2 aufgeführten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen. Der Getränkehandel zählt nicht dazu.

### A1.2 Zentrenrelevante Sortimente:

(gem. CIMA-Gutachten, November 2008, S. 40 ff.)

- Nahrungsmittel, Tabakwaren (auch Reformwaren)
- Apotheken (Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel)
- Drogerieartikel (ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel)
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Bekleidung (u.a. Bekleidung, Wäsche, Kürschnerware)
- Schuhe und Lederwaren
- Uhren Edelmetallwaren und Schmuck
- Augenoptiker
- Bücher und Fachzeitschriften
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (außer Elektrogroßgeräte)
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationssendegeräte und Mobiltelefone
- Sportartikel (inkl. Reitsport, Angel, Waffen und Jagdbedarf, ohne Großgeräte und Campingmöbel)
- Spielwaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Keramische Erzeugnisse (incl. Porzellanwaren) und Glaswaren
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken Münzen und Geschenkartikel
- Textilien (Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche)
- Haushaltsgegenstände
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (nur Heim- und Kleintierfutter und Haustiere)

## A2 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

## **B HINWEISE**

### **B1 Archäologische Denkmalpflege**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **B2 Kulturdenkmale**

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Ludwigshafener Straße 4, Flst. Nr. 1167/50 Villa mit Umzäunung  
Zweigeschossiger Putzbau, die Dachlandschaft mit Mansardwalmdächern bewegt, die Fassaden mit Erkern und Risaliten gegliedert. Heimatstil mit Elementen des Späthistorismus, um 1910/1920. Die Innenausstattung vollständig erhalten. Der Gartenzaun mit gemauerten Pylonen und Holzlattung (Sachgesamtheit)
- Ludwigshafener Straße 14, Flst. Nr. 1188/15, Villa mit Pylonen des Gartenzaunes  
Zweigeschossig mit malerisch gegliedertem Mansardwalmdach mit straßenseitig Krüppelwalm, Fußwalm und Erker, zur anderen Seite einem Querhaus. Massivbau mit dekorativem Fachwerk und kleinteilig sprossierten Fenstern, Heimatstil mit Jugendstildetails, um 1910.

An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht öffentliches Interesse (§§2 bzw. 8 und 20 DSchG)

### **B3 Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich insgesamt folgende 5 Altstandorte, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt werden:

- 1715 AS Ludwigshafener Straße 8
- 1718 AS Ludwigshafener Straße 2
- 1724 AS Ludwigshafener Straße 16
- 4206 AS Ludwigshafener Straße 21
- 5139 AS Ludwigshafener Straße 18

Bei allen Standorten handelt es sich um ehemalige Tankstellen. Die oben genannten Flächen bis auf die Fläche 1724 AS Ludwigshafener Straße 16 wurden mit dem Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Aus fachtechnischer

Sicht wird davon ausgegangen, dass bei vergleichbarer Nutzung und Versiegelung keine Gefährdung für Schutzgüter (Mensch, Grundwasser u.a.) besteht.

Die Fläche Ludwigshafener Straße 16 wurde mit dem Handlungsbedarf OU (Orientierende Untersuchung) bewertet. Es kann hier eine Gefährdung von Schutzgütern (Mensch, Grundwasser) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Es kann generell nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Tiefbaumaßnahmen belastetes Aushubmaterial anfällt, welches nicht frei verwertet werden kann. Sämtliche Tiefbauarbeiten im Bereich der Altstandorte sind daher gutachterlich (z.B. durch ein Altlastengutachter) zu begleiten. Die anfallenden Aushubmaterialien 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.

## **B4 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb der Zone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „TB Kniebreche“ der Stadt Stockach.

## **B5 Hochwasserschutz**

Im westlichen Bereich durchfließt die Zizenhauser Aach, im östlichen Bereich die Winterspürer Aach das Planungsgebiet. Die angrenzenden Flächen entlang der Gewässer sind hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich. Genauere Aussagen über die Ausdehnung können erst nach Vorlage der Hochwasserkarten (ab Frühjahr 2010) für den Landkreis Konstanz gemacht werden.

Gemäß § 68 b Wassergesetz für BW ist der vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von beidseitig je 5 m entlang des Gewässers bei zukünftigen Planungen einzuhalten.

Bezüglich der Hochwassersituation wird darauf hingewiesen, dass die geplanten baulichen Maßnahmen hochwassersicher sein müssen, d.h. sie müssen entweder über dem hundertjährigen Hochwasserereignis liegen oder durch bauliche Maßnahmen hochwassersicher erstellt werden.

In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung.

Hinweis: In § 80 Wassergesetz BW werden so genannte „Hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich“ definiert. Dies sind Flächen im Innenbereich, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (ohne ausreichende Schutzmaßnahmen oder bei Versagen der Schutzmaßnahmen) überschwemmt oder durchflossen werden.

## **B6 GVS-Erdgashochdruckanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich GVS-Erdgashochdruckanlagen. Für sie gelten folgende Bestimmungen:

Der Schutzstreifen beträgt 6,00 m Breite (je 3,00 m beidseits der Rohrachse). Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der GVS-Kabel vor Ort i deren Ausweisung oder Freilegung durch die Gasversorgung Süddeutschland GmbH, (Betriebsanlage Süd, Auf Mittelhardt 4, 78652 Deißlingen, Tel.: 07425/3398-0)

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge und ähnliche Gebäudeteile dürfen nicht in den Schutzstreifen hineinragen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gasfernleitungen und Kabel beeinträchtigen oder gefährden. So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen etc.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifenbereich unzulässig. Alle baulichen Maßnahmen im Schutzstreifen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Baumanpflanzungen 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. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird.

Sollte die Errichtung von Kfz-Stellplätzen geplant sein, die in den Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen hineinragen, ist eine Regelung in technischer und rechtlicher Hinsicht notwendig.

Für geplante Kreuzungen von Fremdleitungen mit den GVS-Anlagen wird mitgeteilt, dass die Kreuzungen nach Möglichkeit im rechten Winkel, das heißt auf kürzestem Wege auszuführen sind und der lichte Abstand zu den GVS-Anlagen muss grundsätzlich 0,40 m betragen.

## **B7 110 kV-Leitungen EnBW**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine 110 kV- Leitung der EnBW, angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Umspannwerk Stockach. Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV- Leitung ist eine Bebauung nicht und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der EnBW zulässig.

Im Nahbereich des Umspannwerkes sind Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen, die durch Explosion oder die Freisetzung größerer Mengen brennbarer explosionsfähiger, giftiger oder korrosiver Stoffe, das Umspannwerk oder dessen Betrieb, z.B. auch durch Staubentwicklung, gefährden können, nicht zulässig.

## **C VERFAHRENSVERMERKE NACH § 13 BAUGB**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	04.03.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	03.07.2009
Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB	24.06.2009
Ortsübliche Bekanntmachung der Anhörungsfrist § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB	03.07.2009
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	13.07.2009 – 13.08.2009
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	13.07.2009 – 13.08.2009
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	07.10.2009
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Stockach, den	08.10.2009
Rainer Stolz Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	30.10.2009

Stockach, den

.....  
Rainer Stolz  
Bürgermeister

# D VERFAHRENSVERMERKE ZUM ERGÄNZEN- DEN VERFAHREN NACH §214 ABS. 4 BAUGB

## Rechtsgrundlagen zum ergänzenden Verfahren

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung 23.02.2011  
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 15.04.2011  
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB

Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs 26.04.2011 - 26.05.2011  
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 12.10.2011  
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW und i.V.m. §214 Abs. 4 BauGB

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen)  
dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).  
Stockach, den 13.10.2011

Rainer Stolz, Bürgermeister

Bekanntmachung .....  
§ 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplans tritt rückwirkend in Kraft am: 30.10.2009  
§ 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB

Stockach , den

Rainer Stolz, Bürgermeister