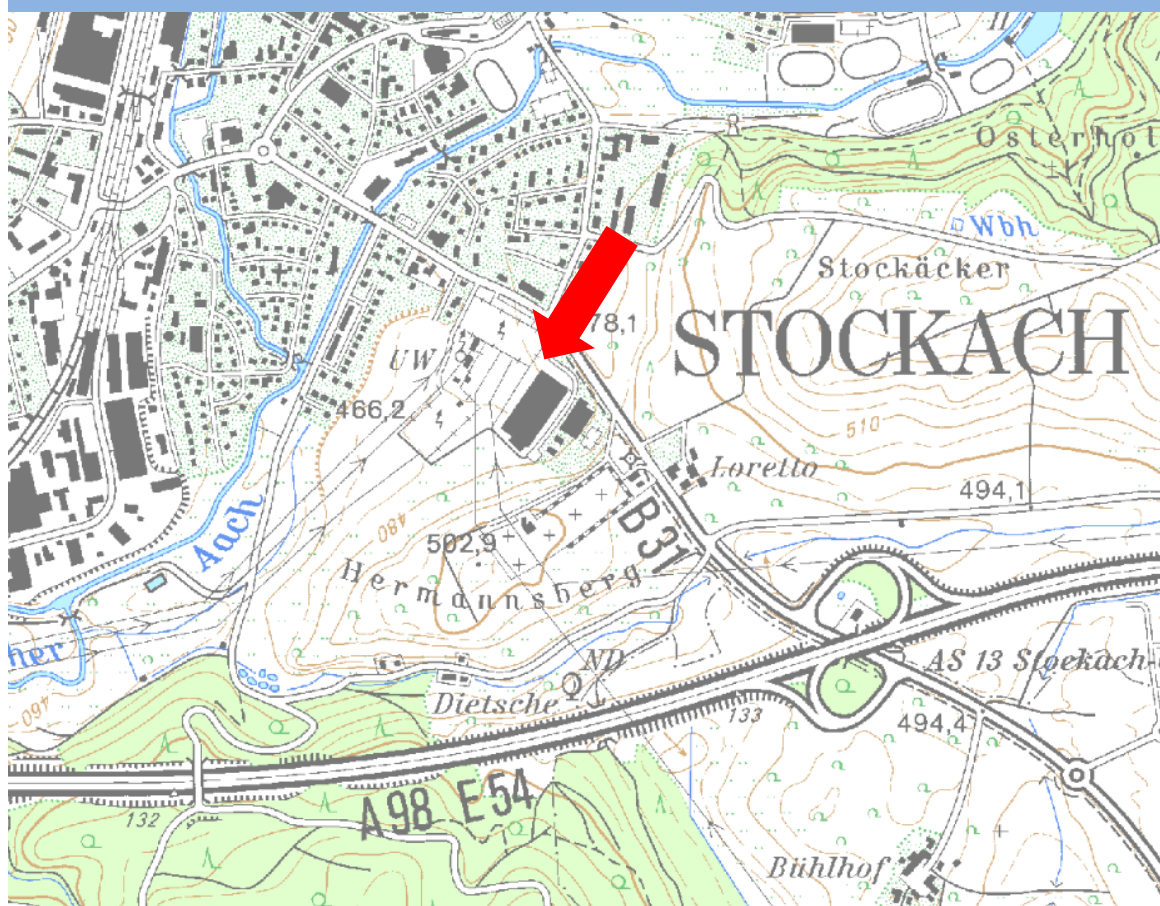


Bebauungsplan 'Hintere Walke – 2. Teiländerung', Gemarkung Stockach

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche
Bauvorschriften – Hinweise -Begründung - Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Satzungen

der Stadt Stockach über die

Aufstellung des Bebauungsplanes „Hintere Walke – 2. Teiländerung“, Gemarkung Stockach

und

der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hintere Walke – 2. Teiländerung“, Gemarkung Stockach.

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 30.03.2022 für den Bebauungsplan "Hintere Walke - Teiländerung", Gemarkung Stockach unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom 14.02.2022,
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom 14.02.2022,
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 14.02.2022.

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom 14.02.2022,
2. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 14.02.2022.

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom 14.02.2022,
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 14.02.2022.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,

verstößt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Hintere Walke – Teiländerung´ die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes `Hintere Walke´ außer Kraft gesetzt.

Stockach,

Ausgefertigt:

.....
Stolz, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. „Liste der zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Stockach“ (CIMA-Gutachten, November 2008, S. 40 ff., vgl. Ziffer 1.2) sind ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente gem. „Liste der zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Stockach“ (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
- Telekommunikationsendgeräte 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).

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im ausgewiesenen GE 1 Einzelhandelsbetriebe in nicht selbstständiger Form als Bestandteil von Produktions- oder Handwerksbetrieben als Ausnahme zugelassen werden können. Sie müssen der jeweiligen Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein, wobei die Verkaufsfläche maximal 120 m² betragen darf.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.2 Baumassenzahlzahl § 21 BauNVO)

Die zulässige Baumassenzahl ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, die in Metern über Normal Null durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt ist.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelängen über 50 m betragen dürfen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Bebauungsplangebiet – mit Ausnahme der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen – zulässig.

5.0 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind im gesamten Bebauungsplangebiet – mit Ausnahme der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen – zulässig.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen als

- Erschließungsstraße,
- Geh- und Radweg

festgesetzt.

7.0 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Trasse einer oberirdischen Stromleitung = 110-kV-Freileitung der Netze BW, Stuttgart, festgesetzt.

Der Schutzstreifen beträgt beidseitig der Leitungsachse jeweils 15,00 m. Der innerhalb des Geltungsbereich gelegene Bereich des Schutzstreifens ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

8.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

9.0 Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Erhaltungsgebote für Bäume festgesetzt. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

10.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für Neubau- oder Erweiterungsvorhaben sind im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

Das auf befestigten Flächen - außerhalb begrünter Dächer - anfallende Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu belegen. Unter den Retentions- und Versickerungsflächen ist jeweils eine Rigole mit einem Sickerrohr DN 150 anzuordnen.

Für befestigte Flächen über 800 qm muss der Überflutungs- und Überlastungsnachweis der DIN 1986 - 100 (Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen) Abschnitt 14.9 durchgeführt werden.

12.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW, Stuttgart, für eine 110-kV-Freileitung festgesetzt.

Innerhalb der mit dem Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche oder andere Nutzung nur bedingt und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

13.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

13.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

13.2 Fäll und Rodearbeiten

Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen.

Stockach,

Ausgefertigt:

.....

Stolz, Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hintere Walke – 2. Teiländerung“, Gemarkung Stockach entspricht.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Fassaden

Es sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

2.2 Dachgestaltung

- Zulässig sind
- Dachneigungen von 0° - 20°.

3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten, Hofflächen und neu anzulegende Wege in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen müssen zu Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,50 m zur Grenze einhalten.

Stockach,

Ausgefertigt:

.....

Stolz, Bürgermeister

Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn aller 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.

2. Starkregenereignisse

Aufgrund der Topographie und der weiteren Zunahme an versiegelten Flächen ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit verstärktem Oberflächenabfluss zu rechnen. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW hingewiesen:

<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen>

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der tertiären Gesteine, welche von quartären Ablagerungen aus Auenlehm, Hasenweiler-Schotter und der Kißlegg-Subformation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Lockergesteine der Kißlegg-Subformation neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. 110-kV-Freileitung

Im Südwesten des Geltungsbereichs quert eine 110-kV-Freileitung das Plangebiet. Hierfür gilt:

Die max. zulässigen Gebäudehöhen und erforderlichen Mindestabstände im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung regeln sich gem. DIN EN 50341 und sind im Einzelfall jeweils mit der Netze BW abzustimmen. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen.

Bei Gebäuden im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung mit einer Dachneigung größer 15° sind Dachterrassen und Balkone im Dachgeschoss und mit einer Dachneigung kleiner gleich 15° Dachterrassen nur unter Einhaltung der 26. BImSchV und nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig.

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmaste n, Gerüste u. ä.). Die Mindestabstände von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen; Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 001 und Mast Nr. 002 beträgt 483,0 m ü. NN.

Das derzeitige Geländeniveau darf nicht verändert werden (keine Erhöhung). Veränderungen des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

Bedachungen müssen grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 4102 erfüllen.

Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.

Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW abzustimmen: bauleitplanung@netze-bw.de.

Voraussetzung der Genehmigung eines Bauvorhabens im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung ist die Neuregelung der Dienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Zur Neuregelung der Dienstbarkeit wenden Sie sich an Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe.

Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden: bauleitplanung@netze-bw.de.

Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet.

Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) innerhalb von Gebäuden.

Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 7613 1 Karlsruhe zu kontaktieren.

Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110- kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.

Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.

Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.

Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegebenen Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird .

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen
 - 2.1 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee
 - 2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan `Hintere Walke - Teiländerung`
 - 2.3 Verfahren nach § 13a BauGB
3. Bestand / Nutzungen
 - 3.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 3.2 Gewässer / Hochwasserschutz
4. Planungserfordernis + Planungsziele
5. Planung / Planungsinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Bebauung
 - 5.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 5.6 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.7 Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltauswirkungen / Geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,085 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Stadt Stockach / Landkreis Konstanz. Es umfasst den Geltungsbereich des seit dem Jahr 2020 rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Hintere Walke – Teiländerung' mit den Grundstücken:

Fl. St. Nr. 1202 (Teilfläche)-		Weg,
Fl. St. Nr. 1202/1	-	Grünfläche,
Fl. St. Nr. 1208	-	Gewerbefläche, bebaut mit einem mehrgeschossigen Betriebsgebäude, Verkehrsflächen, Parkplätze
Fl. St. Nr. 1208/1	-	Gewerbefläche, bebaut mit einem mehrgeschossigen Betriebsgebäude,
Fl. St. Nr.1208/2	-	Straße 'Am Hermannsberg'
Fl. St. Nr. 1208/4	-	Gewerbefläche, bebaut mit zwei Wohn- und Betriebsgebäuden,
Fl. St. Nr. 1208/5	-	Gewerbefläche, bebaut mit einem mehrgeschossigen Betriebsgebäude, Parkplätze,
Fl. St. Nr. 1240 (Teilfläche)-		Weg,
Fl. St. Nr. 1313/11 (Teilfläche)		Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün,
Fl. St. Nr. 1313/10	-	Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün entlang der Bundesstraße 31 / Ludwigshafener Straße,
Fl. St. Nr. 1313/47	-	straßenbegleitender Geh- und Radweg entlang der Bundesstraße 31 / Ludwigshafener Straße,

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

Es wird

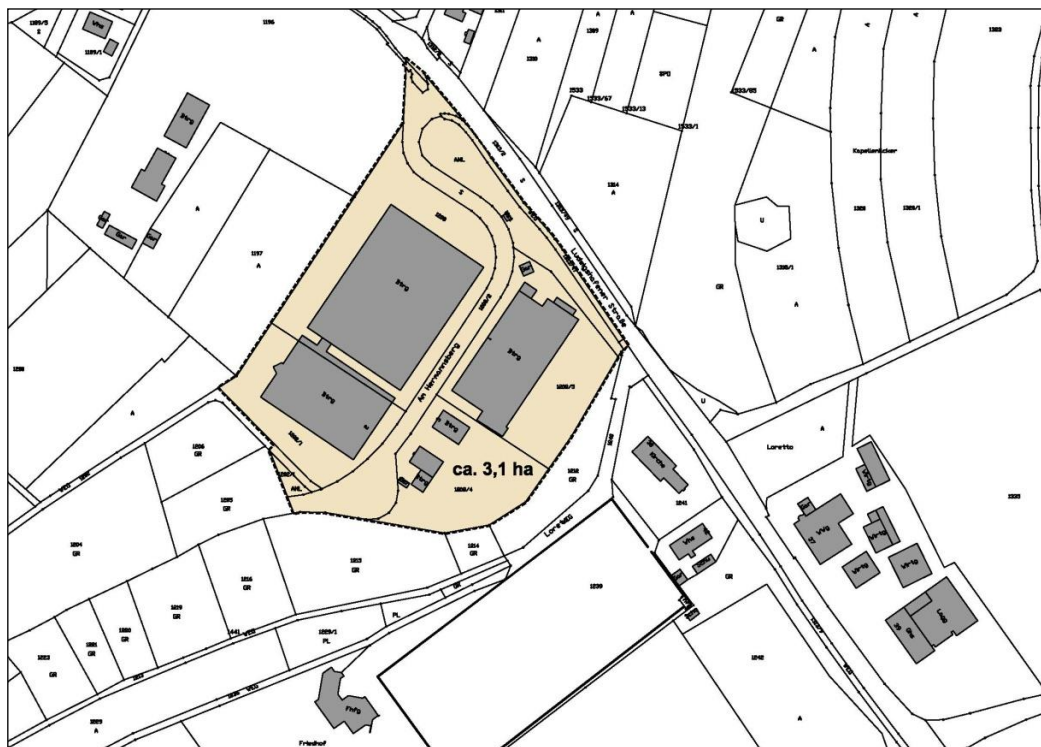
- im Norden von der Bundesstraße 31 / Ludwigshafener Straße und dem Areal eines Umspannwerks,
- im Osten von der von der Bundesstraße 31 / Ludwigshafener Straße,
- im Süden von Wohnbebauung von einem Grünzug
- und im Westen von landwirtschaftlichen Flächen

begrenzt.

Das Plangebiet liegt i. M. auf ca. 480.00 m ü. NN.



Luftbild (ohne Maßstab)



Lageplan (ohne Maßstab)

2. Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

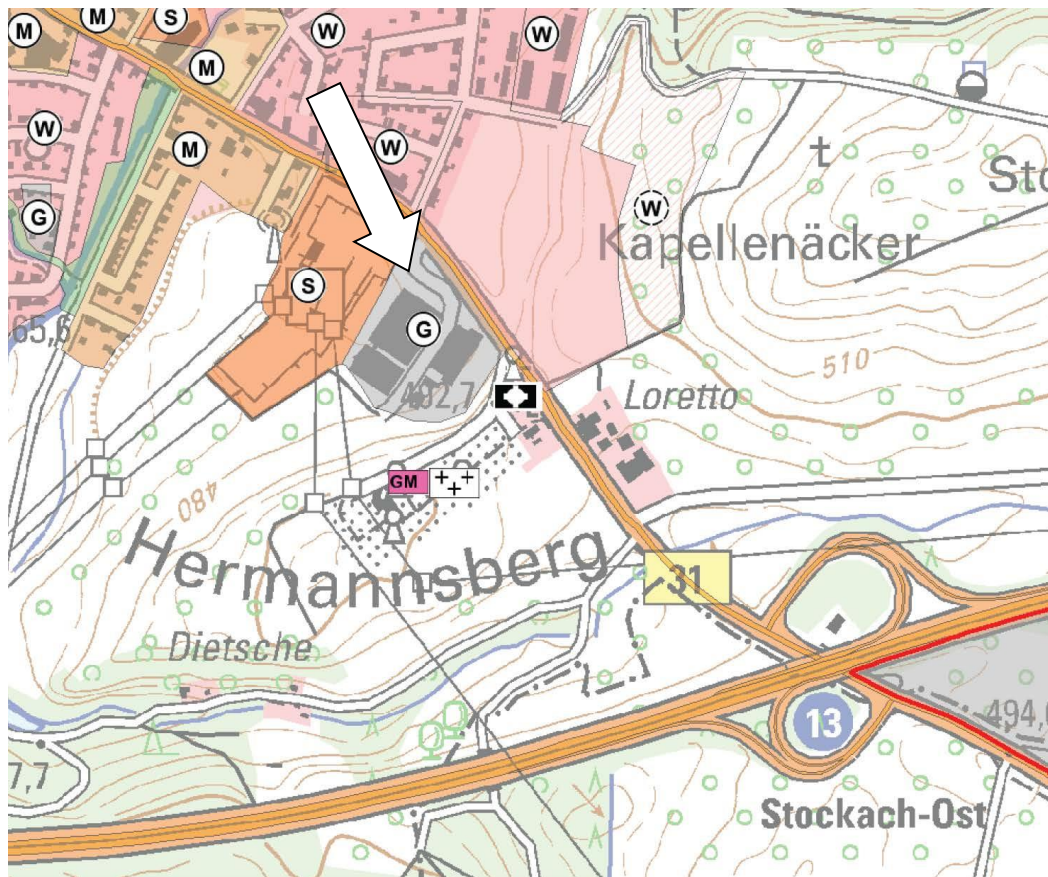
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stadt Stockach

- Bebauungsplan 'Hintere Walke – 2. Teiländerung', Gemarkung Stockach

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 4. Februar 2022



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (ohne Maßstab)

2.1 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee

Im Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee ist das Plangebiet als 'Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe' dargestellt. Im Nordwesten schließt sich der Standort für ein Umspannwerk an.



Ausschnitt aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan 'Hintere Walke - Teiländerung'

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des seit 2020 rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Hintere Walke - Teiländerung', der ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO, eine Verkehrsfläche (Straße 'Am Hermannsberg') und eine entlang der Bundesstraße 31 verlaufende Grünfläche ausweist. Im GI ist die Grundflächenzahl mit 0,7 und die Baumassenzahl mit 6,0 festgesetzt. Zulässig ist die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m, wobei die Gebäudehöhen 490,00 m ü. NN nicht überschreiten dürfen.

Im ausgewiesenen Industriegebiet sind Anlagen der Abstandsklassen I – IV der Abstandsliste zum Rd.Erl. des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.



Bebauungsplan 'Hintere Walke - Teiländerung' (ohne Maßstab)

2.3 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m².....

2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,

die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....

3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m². Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,1 ha. Davon sind ca. 24.168 m² als Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,70 beträgt die im Gebiet mögliche Gesamt-Grundfläche maximal ca. 16.917 m².

Das Plangebiet ist Teil der Siedlungslage von Stockach und nahezu allseits von bebauten Flächen umgeben. Die Erschließung erfolgt über die Straße `Am Hermannsberg´, die von der Bundesstraße 31 / Ludwigshafener Straße abzweigt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und des Fehlens höherwertiger Biotopstrukturen sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu vermuten. Nutzungsbedingt ist in erster Linie eine zusätzliche Bodenversiegelung in den Bereichen zu erwarten, in denen bauliche Erweiterungen möglich sind.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

3. Bestand / Nutzungen

Das Plangebiet ist weitgehend mit mehrgeschossigen Betriebsgebäuden und mit Verkehrsflächen, Zufahrten und Parkplätzen befestigt. Grünflächen finden sich am östlichen, südlichen und westlichen Rand des Plangebietes.



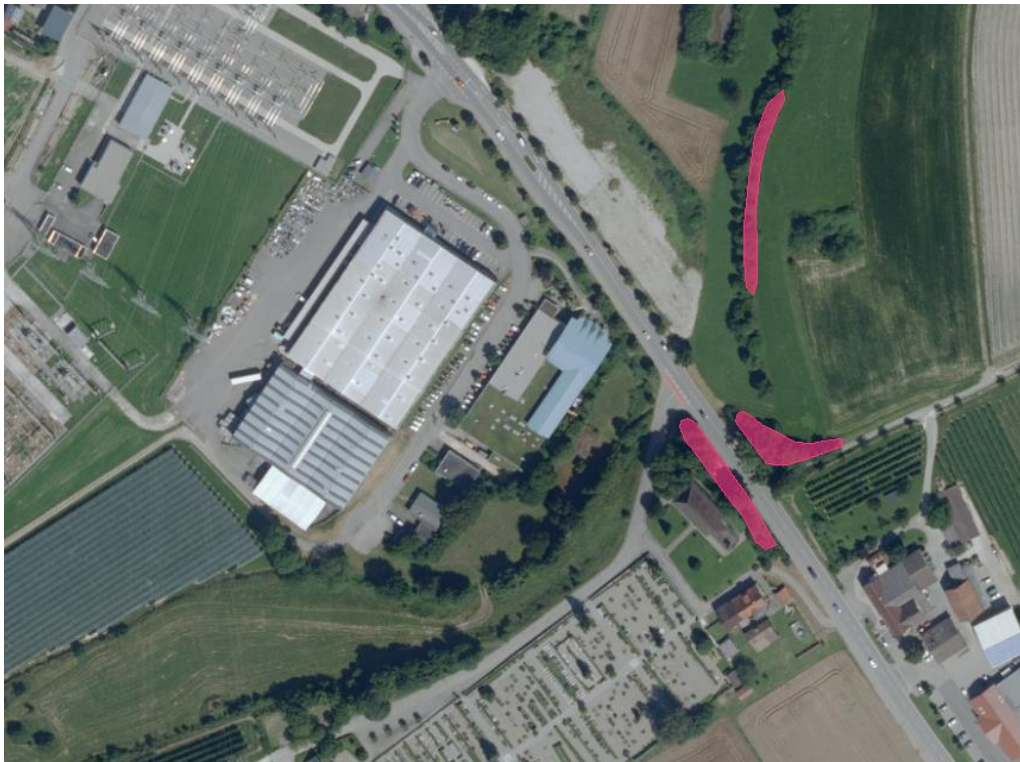
Plangebiet von Osten an der Einmündung der Straße `Am Hermannsberg´ in die Bundesstraße 31



Plangebiet von Südwesten

3.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine geschützten Biotope. Natur-, Landschaftsschutz- und Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht berührt.

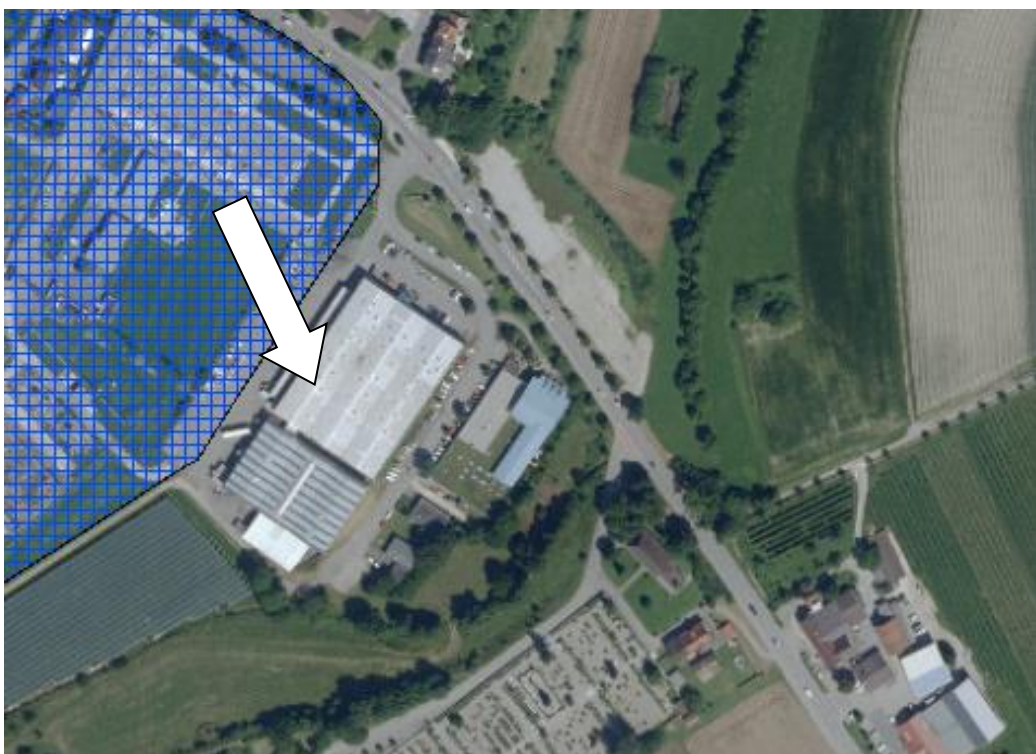


LUBW-Biotopkartierung (ohne Maßstab)

3.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld enthält keine Oberflächengewässer. Überflutungsflächen und festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Im Westen grenzt die Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 335087 – TB Kniebreche, Stockach – an das Plangebiet an.



Festgesetztes Wasserschutzgebiet (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

4. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit dem seit 2020 rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hintere Walke – Teiländerung' werden die zulässigen Nutzungen im Plangebiet unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Stockach geregelt.

Grundlage dafür war der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan 'Hintere Walke', in dem das Plangebiet als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO ausgewiesen war. Dieser Gebietstyp wurde in die im Jahr 2020 durchgeführte Teiländerung übernommen. Mittlerweile zeigt sich, dass die bis heute in dem größtenteils bebauten Gebiet vorhandenen Nutzungen auch in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig wären. Auch vorliegende Interessenbekundungen für noch freie Teilflächen weisen in diese Richtung, so dass die Stadt Stockach mit der vorliegenden zweiten Teiländerung den ausgewiesenen Gebietstyp an den Bestand und den tatsächlich vorhandenen Bedarf anpassen möchte. Gleichzeitig können damit potentiell mögliche Konflikte mit der im Westen und Norden an das Plangebiet heranrückenden Wohnbebauung minimiert werden.

Alle weiteren Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als

- **GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

festgesetzt.

Damit entfällt die Festsetzung unzulässiger Nutzungen auf der Grundlage der sog. 'Abstandsliste' zum RdErl. d. nordrhein-westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283).

Einzelhandelsbetriebe

Wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan werden unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Stockach Sortimente gem. „Liste der zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Stockach“ (CIMA-Gutachten, November 2008, S. 40 ff., vgl. Ziffer 1.2) ausgeschlossen. Diese Sortimente sind in der entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzung aufgeführt. Sie dient dem Schutz und der Förderung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur, die wesentlich zur Attraktivität und Vielfalt der Innenstadt und zur gesicherten Versorgung der Einwohner beiträgt.

Handwerks- und Produktionsbetriebe sollen jedoch die Möglichkeit haben, ihre eigenen Produkte oder Waren, die im direkten Zusammenhang mit ihrem Geschäftszweck stehen, in begrenztem Maße direkt zu vermarkten. Deshalb können derartige Verkaufsflächen bis zu einer maximalen Größe von 120 m² als Ausnahme zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass sie keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in der Stockach Innenstadt haben.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt auch weiterhin über die Straße 'Am Hermannsberg'. Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan sind nicht vorgesehen.

5.3 Bebauung

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenster bleiben unverändert. Sie umfassen im Wesentlichen den Gebäudebestand und lassen städtebaulich vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten zu, die gegenüber dem Bestand eher untergeordnet sind.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ),

Baumassenzahl,

Maximale Gebäudehöhe in m ü. NN.

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Werte bleiben unverändert.

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Auch künftig ist die abweichende (a) Bauweise gem. § 22 (42) BauNVO mit der Maßgabe zulässig, dass die Gebäudelängen über 50 m betragen dürfen. Dies entspricht auch der vorhandenen Bebauung.

Hauptversorgungsleitungen

Das Plangebiet wird am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs von einer 110-kV-Freileitung der Netze BW gequert. Der entsprechende Trassenabschnitt ist im zeichnerischen Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesen, ebenso der zugehörige 15-m-Schutzstreifen.

Öffentliche Grünflächen

Die am nordöstlichen und südwestlichen Rand gelegenen Grünflächen werden gesichert, weil sie wichtige Funktionen für die Einbindung des Industriegebietes in die Landschaft wahrnehmen und darüber hinaus im Nordosten als Standort für eine straßen- und siedlungsbildprägende Baumreihe dienen.

Erhalt von Bäumen

Für die vorhandene Baumreihe entlang der Bundesstraße 31 / Ludwigshafener Straße sind Erhaltungsgebote festgesetzt. Die Bäume sind straßenbildprägend und erfüllen darüber hinaus ökologische Funktionen als Brut- und Nahrungshabitate und für das Kleinklima.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die am südwestlichen Rand des Plangebietes verlaufende 110-kV-Freileitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein Leitungsrecht ausgewiesen.



Baumreihe an der Bundesstraße 31

Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Gem. den Vorgaben des bad.-württ. Wasserhaushaltsgesetzes ist festgesetzt, dass bei Neubaumaßnahmen (Neu- oder Erweiterungsbauten) Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers angelegt werden müssen.

Bodenschutz

Das südöstlich der Straße 'Am Hermannsberg' ausgewiesene Baufenster lässt – wie auch der noch rechtskräftige Bebauungsplan -. Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden / Südosten zu. Die Flächen weisen größtenteils eine ausgeprägte Hanglage auf, so dass bei Baumaßnahmen mit erheblichen Aushubmengen zu rechnen ist. Für die geordnete Entsorgung bzw. Wiederverwertung des Bodenaushubs wird daher ein Bodenverwertungskonzept erforderlich.

Fäll- und Rodearbeiten

Siehe hierzu Pkt. 6.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hintere Walke – Teiländerung' bleiben unverändert. Sie sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden.

Insbesondere betreffen sie

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Fassaden- und Wandgestaltung sind glänzende Materialien mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen.

Gestaltung der Freiflächen

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen im Bereich von Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

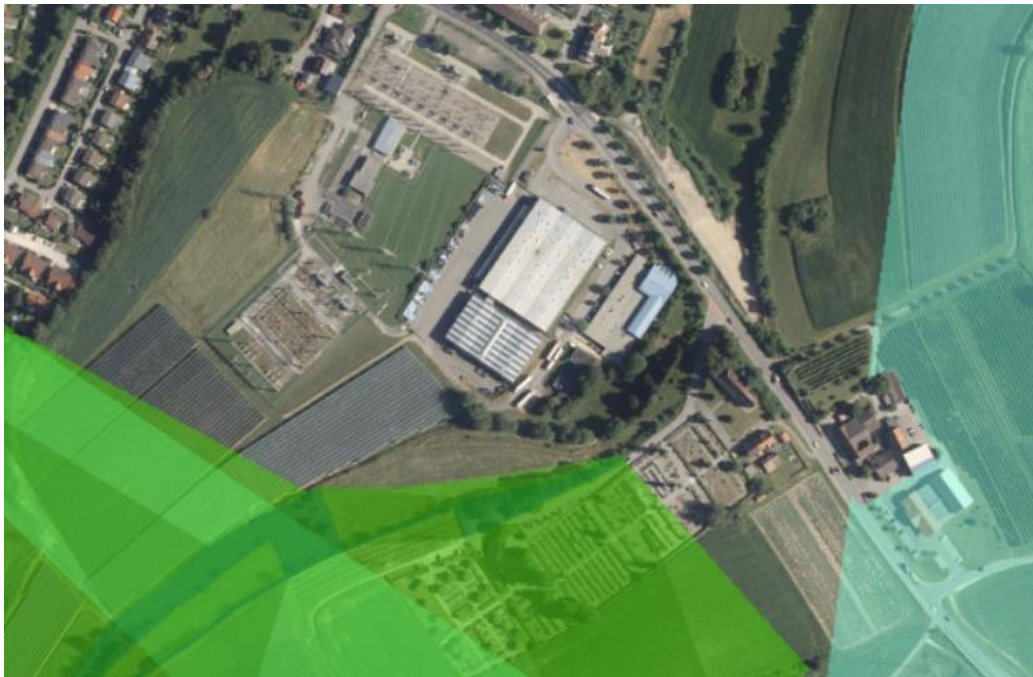


Aktueller Rechtsplan (ohne Maßstab)

6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Gegenüber der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 'Hintere Walke – Teiländerung' ergeben sich keine Änderungen.

Eingriffe in Biotopverbundstrukturen sind nicht zu erwarten. Die im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' dargestellten Such- und Kernräume für mittlere und feuchte Standorte verlaufen südlich / südwestlich und östlich des Geltungsbereichs.



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´(Quelle: LUBW)

Die vorliegende Planung umfasst zum größten Teil bereits überbaute bzw. befestigte / versiegelte Flächen und regelt künftige Nutzungen im Plangebiet. Lediglich das südöstlich der Straße `Am Hermannsberg´ ausgewiesene Baufenster lässt bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu. Die zur Verfügung stehende, ca. 1.400 m² große Fläche ist größtenteils als Zierrasen angelegt und am Rand mit Gartengehölzen bestanden. Diese sind als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Insekten und möglicherweise auch Kleinsäuger zu beurteilen. Südlich und südöstlich des Plangebietes verläuft ein zusammenhängender Grünzug, der vielfältige Strukturen, u. a. Gehölzgruppen und offene Wiesenflächen, enthält und beim Entfall der im Baufenster enthaltenen Gartengehölze deren Funktionen übernehmen kann. Der Bebauungsplan enthält eine planungsrechtliche Festsetzung, wonach Fäll- und Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. NatSchG zulässig sind.



Mögliche Erweiterungsfläche von Süden

Stadt Stockach

- Bebauungsplan 'Hintere Walke – 2. Teiländerung', Gemarkung Stockach

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 4. Februar 2022

Die weiteren zu erwartenden Umweltauswirkungen beschränken sich aufgrund der möglichen Neu- und Erweiterungsbebauung auf die Bodenversiegelung mit einer Fläche von maximal 1.400 m². Auswirkungen auf das Lokal- und Kleinklima sind aufgrund der im Verhältnis zum Plangebiet untergeordneten Fläche nicht erheblich. Beeinträchtigen des Grundwasserhaushaltes bzw. der Grundwasserneubildung können durch ein geeignetes Regenwasserbewirtschaftungskonzept minimiert werden. Die Erweiterungsfläche wird durch die bestehende Bebauung und den südöstlich verlaufenden Grünzug weitgehend abgeschirmt, so dass sich das Siedlungs- und Landschaftsbild nur unerheblich verändert.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Stockach, den