

**STADT STOCKACH**

**BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„GROSSFLÄCHIGER EINZEL-  
HANDEL FLURSTÜCK 1371  
(LIDL)“**

**VOM 25.11.2009**

**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH  
§ 13a BAUGB**

**TEXTTEIL**

**Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018, 3081 f.).
- **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).

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

## 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Technischer Bericht Nr. 200222 „Schallimmissionsprognose für den Neubau eines LIDL-SB-Lebensmittelmarktes mit freiem Parkplatzgelände“ vom 19.03.2002 der TÜV Süddeutschland
- Technischer Bericht Nr. TB298030 „Geräuschimmissionsprognose zum zusätzlichen Lieferverkehr und Verladebetrieb auf dem Betriebsgelände des LIDL-SB-Lebensmittelmarktes in Stockach“ vom 02.07.2003 der TÜV Süddeutschland
- CIMA-Gutachten „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stockach und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche / Innenstadtabgrenzung“ vom November 2008
- Technischer Bericht Nr. TB\_1401035 "Geräuschimmissionsprognose zum geänderten Lidl-SB-Lebensmittelmarkt in Stockach mit Vergrößerung der Nettoverkaufsfläche und Erweiterung der Ladenöffnungszeiten bei Verwendung lärmarmen Einkaufswagen" vom 02.11.2009 der TÜV Süd Industrie Service GmbH, Mannheim

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – Lebensmittelmarkt

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im SO-Gebiet ist ein Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1050 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **Definition Verkaufsfläche:**

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich (vgl. BVG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04) der Kassenzone, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Firsthöhe und maximal zulässige Traufhöhe.

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) entsprechend dem Planeinschrieb.

Die Traufhöhe wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe wird zwischen der festgesetzten EFH und dem First gemessen.

## A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenschränkung.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

## **A5 Offene Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

## **A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A6.1 Oberflächenbelag Stellplätze**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie zum Beispiel Pflaster herzustellen.

## **A7 Anpflanzung 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. 25 a und b BauGB)

### **A7.1 Pflanzbindung**

#### **Einzelbäume**

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

#### **Randeingrünung**

In den im Planteil festgesetzten Bereichen sind die bestehenden Bodendecker und Sträucher vollflächig zu erhalten und zu pflegen.

# **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **B1.1 Dachgestaltung**

#### **Dachform/-neigung**

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

#### **Dachdeckung**

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Dachdeckungen aus Zink, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

## **B2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

## **C HINWEISE**

### **C1 Bodendenkmale**

Aus dem nahegelegenen ehemaligen "Pfeiffer-Areal" sind archäologischen Fundstücken einer hochmittelalterlichen Siedlung bekannt. Obwohl das Plangelände bereits großflächig überbaut ist, können in bisher nicht unterkellerten Bereichen weitere archäologische Fundstücken nicht ausgeschlossen werden. Daher ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens hat unter Aufsicht des Kreisarchäologen zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde im weiteren Bauverlauf (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 gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **C2 Bodenschutz**

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

### **C3 Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

## **C4 Altlasten**

Im Plangebiet wurden im Jahr 2002 im Zuge der Errichtung des Lidl-Marktes umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Hierbei konnte festgestellt werden, dass im Untergrund künstliche Auffüllungen unter anderem mit Beimengungen an Gießereisanden und Schlacken flächig vorhanden sind. Die durchgeführte chemische Analyse ergab insbesondere für die Parameter Schwermetalle und PAK erhöhte Schadstoffgehalte in den künstlichen Auffüllungen. Außerdem sind auf dem Grundstück altlastenrelevante Vornutzungen (Holzverarbeitung) bekannt. Aus oben genannten Gründen ist eine gutachterliche Überwachung sämtlicher Tiefbaumaßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich (z.B. durch einen Altlastengutachter).

Die anfallenden Abfälle sind im Zuge des Aushubs zu separieren, zu beproben und mittels Deklarationsanalyse in die jeweilige Belastungsklasse einzustufen. Der Entsorgungsweg ist mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht, abzustimmen. Dem Landratsamt Konstanz, Technische Fachabteilung Wasser und Abfall, ist der Beginn der Arbeiten rechtzeitig im Vorfeld mitzuteilen.

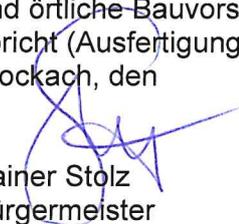
# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	08.04.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	31.07.2009
Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauGB	22.07.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB	31.07.2009
Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	vom 10.08.09 bis 10.09.09
Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	23.07.2009
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	16.12.2009
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	16.12.2009

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Stockach, den

17.12.2009

  
Rainer Stolz  
Bürgermeister



Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

22. Jan. 2010  
.....

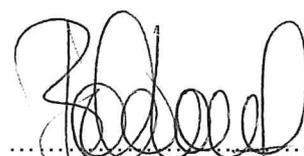
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

22. Jan. 2010  
.....

Stockach, den

22. Jan. 2010

  
.....  
Rainer Stolz  
Bürgermeister

  
.....  
Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Planverfasser