

IV. BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung

1.1. Veranlassung

Die Stadt Stockach sieht sich veranlasst, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerblich-industrielle Flächennutzungen in einem größeren räumlichen Zusammenhang zu schaffen. Hierbei steht der vorsorgende Leitgedanke im Vordergrund, für kurzfristig aus dem industriell-gewerblichen Sektor entstehende Nachfrage entsprechend rasch von kommunaler Seite mit einem Angebot reagieren zu können.

1.2. Auftragsvergabe

Dazu wurde Ende 2011 die Fortsetzung des Auftrages an die LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH, Stuttgart in Gang gesetzt, für dessen Ausführung das Ing.-Büro ARCUS, Donaueschingen verantwortlich zeichnet.

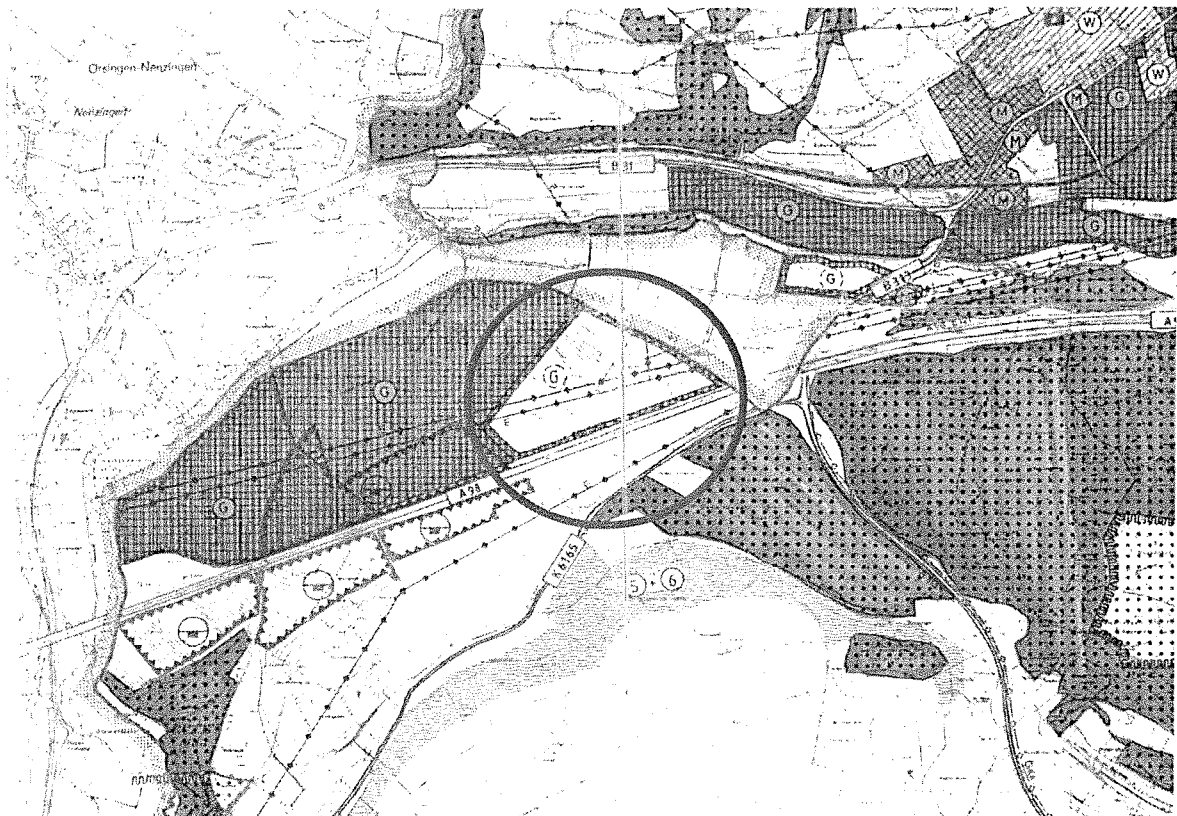
Inhaltlich umfasst die Bearbeitung den Bebauungsplan „Hardt II“ mit begleitender naturschutzrechtlicher Eingriffbilanzierung bzw. einer Umweltprüfung entsprechend §2a BauGB.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1. vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der VG Stockach ist die Fläche enthalten als Industrie- und Gewerbegebiet .

Abb. 1 Auszug aus Flächennutzungsplan Stadt Stockach (unmaßstäblich) mit Lage Plangebiet(rot)



2.2. verbindliche Bauleitplanung

In Abb. 2 sind die angrenzenden Bebauungspläne wiedergegeben, mit denen Hardt II eine gemeinsame Grenze aufweist :

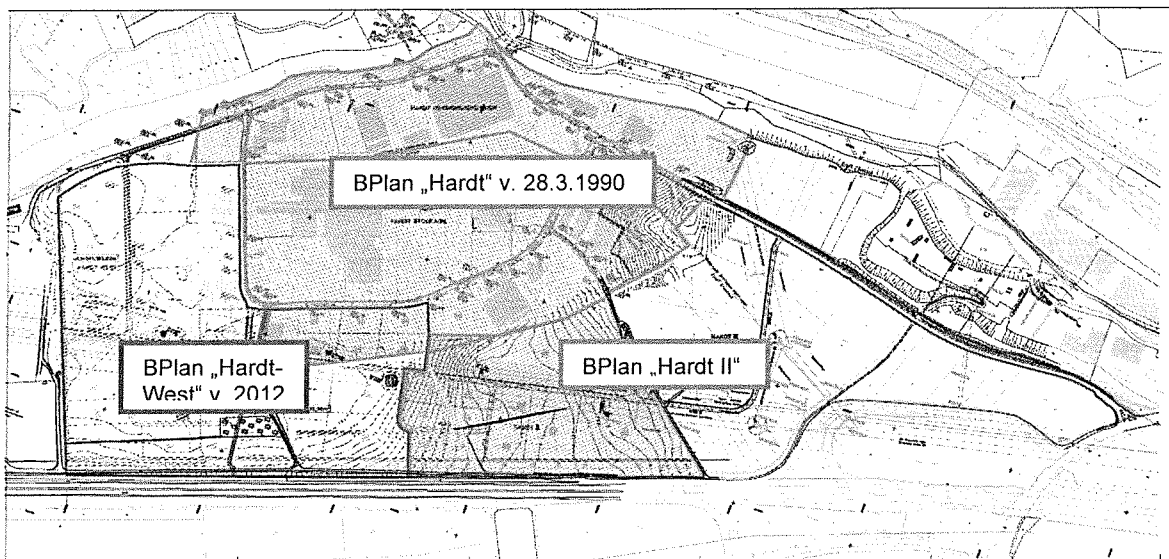
1. nördlich der BPlan „Hardt“ und
2. westlich der BPlan „Hardt-West“.

2.3. Abgrenzung

Die im aktuellen Bebauungsplanentwurf vorgesehene Abgrenzung bestimmt sich

- im Norden das bestehende Industriegebiet „Hardt“
- im Westen durch das Industriegebiet „Hardt-West“- abweichend von der Darstellung in Abb. 2 trifft die gelbe Linie als Abgrenzung zu ,
- im Süden durch die die A-98-begleitende Notzufahrt / Feldweg
- und im Osten durch die Verlängerung der Straße „Am Krottenbühl“ bzw. der entsprechenden Feldwegerschließung mit Detailabweichungen.

Abb. 2 Lageplan und Abgrenzung des geplanten Bebauungsplanes Industriegebiet „Hardt II“ (unmaßstäblich) und angrenzender BPläne



2.4. Verkehrliche Anbindung

Das Gebiet ist verkehrlich sehr gut erschlossen durch die kurze / direkte Anbindung an die östlich liegende A 98-Ausfahrt „Stockach-West“.

2.5. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Im Plangebiet selbst liegt ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung vor. Dies gilt auch für die östlich und westlich angrenzenden Flächen, wie aus Abb. 3 ersichtlich.

Im Norden schließen sich zumeist bebaute Grundstücke des Industriegebietes Hardt an.

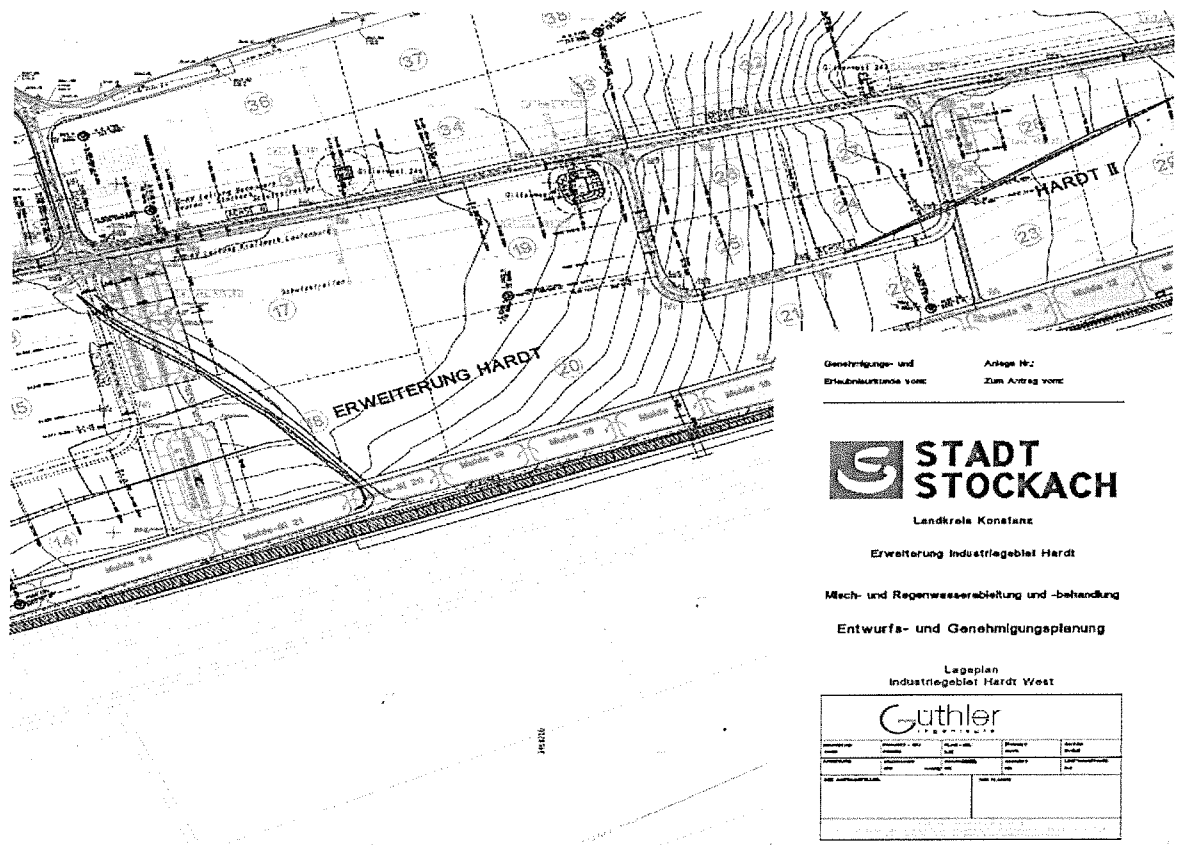
Abb. 3 Blick von der Straße „Am Krottenbühl“ Richtung A 98 – gestrichelte Linie entspricht in etwa der Abgrenzung des BPlanes



2.6. Infrastruktur

In der Abb. 4 ist auszugsweise die Entwurfs- und Genehmigungsplanung des Ing.-Büros GÜthler vom 01.12.2011 wiedergegeben, die die Misch- und Regenwasserableitung und –behandlung zum Gegenstand hat und in der die Erschließung ebenfalls verortet ist.

Abb. 4 Auszug Entwurfs- und Genehmigungsplanung Ing.-Büro GÜthler zur Misch- und Regenwasserableitung und –behandlung v. 1.12.2011



2.7. Bestandsaufnahme Umweltbelange

Hierzu kann auf den begleitend erstellten, eigenständigen Umweltbericht in der Fassung vom 17.04.2013 verwiesen werden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Nutzung und Bebauung

Die planungsrechtliche Sicherung wird vorausschauend als Arrondierung der bestehenden industriell-gewerblichen Bebauungspläne im Gewann Hardt bereits jetzt vollzogen, um bei bereits mehrfach signalisiertem Interesse rasch reagieren zu können. Die konkrete Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgt gleichwohl erst durch kurzfristige Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen. Dies entspricht sowohl der verantwortlichen kommunalen Haushaltsplanung als auch dem Bestreben, möglichst lange die Nutzflächen in der Verfügung der Landwirtschaft belassen zu können.

Die Ausweisung als Industriegebietsfläche folgt der Logik, den bestehenden Ansatz des Industriegebietes Hardt in direkter Zuordnung zum Anschluss Stockach-Süd an die A 98 zu arrondieren und zu komplettieren um die Flächen, die auf Gemarkung der Stadt Stockach zur Verfügung stehen.

Die Lage des Industriegebietes ermöglicht somit eine optimale Verkehrsanbindung mit geringstmöglichen (weil nicht gegebenen) Belastungen für eventuelle Wohnstandorte.

Die in Hauptwindrichtung gelegenen Wohnstandorte sollen durch Ausschluss besonders emissionsträchtiger Industriearten wie Kokereien, Mineralölraffinerien oder Großkraftwerken – um einzelne Beispiele herauszugreifen, in ihrer Wohnqualität gesichert werden.

Damit besitzt Stockach in der weiteren Raumschaft eine einzigartige Flächenoption zur Ansiedlung spezieller Betriebsarten, deren besondere Anforderungen nur an diesem Standort erfüllt werden können. Dementsprechend soll diese Qualität entsprechenden Betriebsarten vorbehalten bleiben.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass der Standort zu etwa 40% Kiesabbaufläche war und dadurch nach Rekultivierung veränderte ökologische Qualitäten aufweist.

3.2. Grünordnung mit Umweltprüfung

Der BPlan hat entsprechende umweltrelevante Grundlagen in die Abwägung einzustellen, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen sowie Vorschläge zur weitestgehend umweltverträglichen Umsetzung zu liefern.

Die Zielsetzung einer Bebauungskonzeption in grünordnerischer Sicht sind dem übergeordneten Leitgedanken unterzuordnen, dass die vorhandenen Flächen so effizient wie möglich der industriell-gewerblichen Nutzung vorbehalten sein sollen.

Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass alle nicht auf diese Nutzung ausgerichteten Flächenansprüche auf das geringst mögliche Maß zu begrenzen sind oder – soweit möglich, außerhalb der Gebietskulisse des BPlanes verwirklicht werden sollen.

Als wesentliche Elemente sind daher für das BPlan-Gebiet zu nennen

1. ökologische Minimalausstattung an grünordnerischen Elementen wie Baumpflanzungen im Plangebiet selbst, vor allem im Zuge der Erschließungsstraßen und der
2. Retentions- und Versickerungsmaßnahmen für unbelastetes Niederschlagswasser im 40m-Abstandsstreifen zur A 98. Die Lage dort ergibt sich auch aus topografischen Gründen.
3. Auslagerung der Ausgleichsmaßnahmen auf andere Standorte der Gemarkungen der Stadt Stockach oder darüber hinaus

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für das BPlan-Gebiet wird die Festsetzung eines Industriegebietes umgesetzt, um den Standortqualitäten wie unter Ziff. 3 „Städtebauliche Konzeption“ ausgeführt, Rechnung zu tragen (§9 Abs.1. + 2 BauNVO).

Die zulässigen **Nutzungsarten**, die in einem Industriegebiet möglich sind, **werden eingegrenzt** entsprechend den Vorschlägen des Umweltberichtes und des Landratsamtes Konstanz (Scoping-Termin 11.Mai 2012) **um die besonders emissionsträchtigen Betriebsarten**, die Abstandserfordernisse von mehr als 500m nötig machen würden gegenüber Wohngebieten (nach BauNVO). Als „Stand der Technik“ im Bauplanungsbereich gilt hierbei der sogenannte „Abstandserlass“ des Landes Nordrhein-Westfalen vom 6.06.2007 (*Titel : Immissionsschutz in der Bauleitplanung - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige, für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen*). Danach sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV und in ihrem Emissionsverhalten vergleichbare Anlagen, die also höhere Abstandsflächen als 500m erforderlich machen würden nicht zulässig und werden in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Der Zielsetzung, den Gebietscharakter effizient nutzen zu können, dienen mehrere Festsetzungen

1. §9 Abs.3 Nr.1 BauNVO, der die Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsinhaber, -leiter und Bereitschaftspersonal in einem dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordneten Maß ermöglicht und
2. der Ausschluss der allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten
3. der Ausschluss des Einzelhandels mit innenstadtrelevantem Warensortiment (§9 Abs.2 BauNVO). Letzteres zielt neben der Flächeneffizienz auf die Bestrebungen der Stadt Stockach ab, die Innenstadt als lebendigen, durch verschiedenartige Nutzungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen attraktiven Kern funktionsfähig zu gestalten und zu entwickeln.

Im Übrigen folgt der vorliegende Bebauungsplan Hardt II damit den wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und Zielen der im angrenzenden Bereich gelegenen Bebauungspläne.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit den Grundflächen-/Baumassenzahlen von 0.8/9.0 und der maximalen Gebäudehöhe von 28m im Industriegebiet sollen die Obergrenzen der BauNVO ausgeschöpft werden im Sinne einer hohen baulichen Verdichtung. Diese städtebaulichen Nutzungskennziffern gelten einheitlich für das gesamte Plangebiet. Wesentlichstes äußeres Merkmal ist die Festlegung einer Gebäudehöhe von max. 28m. Deren Begründung liegt in den logistischen Anforderungen einer zeitgemäßen Lagerhaltungsoption für Branchen und Betriebe aller Art in einem Industriegebiet.

Die Bezugspunkte der Höhenfestlegung sind in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festlegung der abweichenden Bauweise sollen Gebäude über 50m Länge zulässig sein, wie dies für ein Industriegebiet angemessen ist.

Die Baugrenzen zur Bestimmung der überbebaubaren Flächen werden so großzügig wie möglich gezogen – ebenfalls aus Gründen der gebietscharakteristischen Angemessenheit.

Die Lage der Baugrenzen in Abständen von 5m zur jeweiligen Straße ergibt sich aus einerseits den gebäudlichen Mindestabständen zur Straße/zum Straßenrand sowie andererseits aus der Möglichkeit der Anordnung von Stellplätzen in diesem Bereich.

4.4. Flächen für Nebenanlagen

Die Zulässigkeitsklärung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen geht davon aus, dass solche Nebenanlagen sich in die Gesamtkonzeption einfügen.

4.5. Verkehrsflächen

Die Lage der Verkehrsflächen ergibt sich aus dem Verlauf der Hochspannungsleitungen, da Bauen dort mit baulichen Einschränkungen verbunden ist (s. Ziff. 4.6).

Aufgrund des erwarteten geringen Fußgängerverkehrs im Industriegebiet wird ein einseitiger Fußweg für ausreichend erachtet.

Aufgrund einer effizienten Grundstücksausnutzung im Bereich der Baufenster soll eine Zulässigkeit von privaten Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, sofern nicht andere Festsetzungen dem entgegenstehen. Garagen bleiben auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

4.6. Oberirdische Versorgungsleitungen

Die oberirdischen Versorgungsleitungen betreffen die beiden das Plangebiet in west-östlicher Richtung querenden 110- und 220-KV-Hochspannungsleitungen mit entsprechenden Maststandorten.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragenen Schutzabstandstreifen dienen der Sicherung der. Innerhalb der Schutzabstandstreifen gelten für Gebäude und sonstige Bauwerke eingeschränkte Bauhöhen. Die Mindestabstände betragen zu den bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen

bei Dachneigung größer 15°	3,0 m
bei Flachdach und flach geneigtem Dach bis einschließlich 15°	5,0 m.

Die Abstände gelten für Gebäude mit Dacheindeckungen nach DIN 4102, Teil 7

Bei Unterbauung der 110- und 220-KV-Hochspannungsleitungen und Baumaßnahmen im direkten Umfeld der Maststandorte ist eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungseigentümer erforderlich.

Details hierzu sind in der Ziffer 5 „Empfehlungen und Hinweise“ enthalten.

4.7. Öffentliche Grünfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche eröffnet weitere Gestaltungs- und Nutzungsoptionen – hier durch Anordnung von Pflanzmaßnahmen im Umfang von 19 Bäume der 1. Ordnung (Qualität STU 16cm , 3xv) und 6 Bäume der 2. Ordnung (Qualität STU 14cm , 3xv).

4.8. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses und Behandlung von Niederschlagswasser

Entsprechend der Abwasserkonzeption der Stadt Stockach soll möglichst wenig gering und unbelastetes Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanäle und damit in die angrenzend gelegene Kläranlage eingeleitet werden. Demgemäß wurde die Entwurfs- und Genehmigungsplanung des Ing.-Büros Gühler vom 01.12.2011, die die Misch- und Regenwasserableitung und –behandlung zum Gegenstand hat, zur Grundlage der Festsetzung der im zeichnerischen Teil eingetragenen Versickerungs- und Rückhalteflächen gemacht. Deren Ausführung soll in Form begrünter Erdbecken erfolgen.

Eine Versickerung erscheint bei gegebenem Untergrund möglich. Daher sind die Möglichkeiten zur Nutzung unbelasteten Regenwassers sowohl mittels Zurückhaltung und Sammlung einschl. Nutzung über Zisternen als auch soweit als möglich über Versickerung mit Mulden, die mit einer mind. 30 cm starken Mutterbodenschicht versehen werden, auf den Grundstücken sinnvoll einsetzbar. Dies gilt nicht nur für die nicht überbaubaren Flächen - für diese vorrangig, sondern auch für derzeit freie Flächen innerhalb der Baugrenzen !

Dem Grundsatz eines möglichst wenig beeinträchtigten Wasserhaushalt dienen auch die Festsetzungen, alle Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege und Aufenthaltsbereiche im Freien versickerungsfähig auszubilden. Betriebliche Gründe können zu Ausnahmen hiervon führen. Dieser und alle die Versickerung betreffenden Maßnahmen stehen unter dem Vorbehalt des Einverständnisses mit dem Landratsamt Konstanz – Wasserwirtschaft, da der Vorsorgeaspekt für sauberes Grundwasser hohe Bedeutung genießt.

4.9. Maßnahmen für Natur und Landschaft

Einzig hier im Industriegebiet vorgesehene Maßnahme ist die Nutzung/Pflege der Maststandorte in ihren Sicherheits- und Abstandsflächen zu den Baugrenzen als extensives Grünland mit zweimaliger Mahd und Abtransport.

Zur Verwertung des schutzwürdigen Oberbodens sind die Hinweise unter Ziffer 5.1 Nr.8 zu berücksichtigen.

4.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Diese sind aufgrund des Vorhandenseins einerseits der 110- und 220-KV-Hochspannungsleitungen mit entsprechenden Maststandorten sowie andererseits der Verbindung zwischen Versickerungs- und Rückhalteflächen über Privatgrund hinweg erforderlich.

4.11. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen von Baumpflanzungen innerhalb des Planeinzugsbereiches sind Bestandteil des Konzeptes einer Mindestausstattung an „grünen“ Qualitätselementen mit Öko-Effekten – dies aber nur dann, wenn ein entsprechend guter Wuchsstandort (Bodenqualität, Pflanzbeetgröße, Wurzelraumgröße) bereitet wird.

Daher werden entlang der Haupterschließungsstraße und angrenzend Bäume 2.Ordnung festgesetzt, die als Unterpflanzung der Hochspannungsleitungen geringere Höhen erreichen (als Bäume 1.Ordnung), gleichwohl aber auf die erforderlichen Abstände zu den Leitungen gehalten werden müssen. Die festgesetzten Qualitätsstandards in Größe/ Stammumfang sowie die Baumscheibengröße (4m²) geben Anforderungen aus den o.g. Erfordernissen zur Umsetzung von ökologisch-gestalterischen Effekten wieder.

Mit Ziffer 11.2 soll erreicht werden, dass die erforderlichen Stellplätze (nicht : Tief- und normale Garagen, Parkdecks) durch die Bepflanzung mit einem großkronigen Baum je 6 Stellplätze untergliedert und damit gestalterisch positiv für das Gesamtbild wirksam werden. Hinzu kommt eine effektive Beschattungsfunktion im Sommer einschließlich des kleinklimatischen Ausgleichs. Die Festlegung der Pflanzliste erfolgt vor dem Hintergrund, für neue Pflanzmaßnahmen standortheimische Gehölze zum Einsatz kommen zu lassen.

4.12. Ausnahmen und Befreiungen

Auf Ausnahmen und Befreiungen ist im Zusammenhang mit nicht absehbaren Konstellationen und eventuellen Härtefällen einzugehen.

Zum qualifizierbaren Ausnahmetatbestand wird dementsprechend die aktuell nicht abschätzbare Dimension anzulegender Regenrückhaltungs- und Versickerungseinrichtungen im südlichen Planteil angesehen, der derzeit als Grünfläche und als Fläche für Rückhaltung und Versickerung (Niederschlagswasser) ausgewiesen ist. Hier soll die Möglichkeit innerhalb des 40m-Abstandstreifen zur A 98 gegeben werden, Stellplätze und Lagerflächen anzulegen, sofern diese die sonstigen Anforderungen aus den Festsetzungen (Grünfläche : Baumpflanzungen, Stellplätze, Lagerfläche : versickerungsfähige Gestaltung) eingehalten werden.

5. Empfehlungen und Hinweise

5.1. Wasserwirtschaft – Bodenschutz

- 1) Jedes gewerbliche Vorhaben ist dem Landratsamt Konstanz (Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht) zur Stellungnahme vorzulegen.
- 2) Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Gründen der Vorsorge an die Sammelkläranlage angeschlossen werden.
- 3) Oberflächenwasser, das von Dächern, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, ist in der Regel gering verschmutzt und ist deshalb, soweit möglich, flächenhaft zu versickern oder über eine Rückhaltung zeitverzögert dem Vorfluter zuzuführen.
- 4) In Bereichen mit Altlasten muss über den Regenwasserkanal entwässert werden.
- 5) Die Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser aus Industrie-, Gewerbe- und öffentlichen Betrieben oder Einrichtungen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Konstanz (Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht).
- 6) Metalldächer müssen so beschichtet sein (Lackierung, Kunststoffüberzug), dass durch sauren Regen keine Metalle gelöst und über die Versickerungsmulden in das Grundwasser eingeleitet werden.
- 7) Das Merkblatt "Nebenbestimmungen zu Abbruchvorhaben" ist zu beachten. Das Merkblatt ist beim Landratsamt Konstanz (Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht) erhältlich.
- 8) Anfallender Oberboden ist bei entsprechender Eignung für die Ausgleichsmaßnahme Bodenschutz (Oberbodenauftrag) zu verwenden. Der Oberbodenauftrag ist gemäß DIN 19731 auszuführen.

5.2. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farbe, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –“ vom 5.09.1995 einzuhalten.

5.3. Denkmalschutz

Da mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen; Tel: 07731-61299 oder 0171-366 1323) mitzuteilen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder etwaige Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist gemäß §20 DSchG umgehend der Kreisarchäologe oder das Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel.:0761-208-3570) 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.

5.4. Altlasten

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Konstanz – Umweltschutzamt – zu verständigen

5.5. Versorgungsleitungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Kabel- und Freileitungsanlagen zur Versorgung der vorhandenen Gebäude mit Strom sowie Straßenbeleuchtungskabel und die dazugehörenden Kandelaber; es befinden sich außerdem Gas- sowie Telekommunikationsleitungen im Plangebiet. Bauliche Veränderungen an den Versorgungsanlagen dürfen nur nach Rücksprache mit dem zuständigen Betreiber bzw. den Stadtwerken Stockach vorgenommen werden.
2. Innerhalb der mit Leitungsrecht belasteten Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur nach Prüfung und ggfs. Zustimmung der Stadt Stockach, der EnBW Regional und der Kraftwerke Laufenburg AG (Energiedienst Holding AG) zulässig.
3. Zur Sicherung der vorhandenen Freileitungen werden Schutzstreifen ausgewiesen. Lage und Ausdehnung der Schutzstreifen ergeben sich aus dem Eintrag im Lageplan (Teil D). Innerhalb der schutzstreifen gelten für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen eingeschränkte Bauhöhen. Die Mindestabstände nach oben zu den bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseile betragen
 - Bei einer Dachneigung größer als 15° 3,00 m
 - Bei einer Dachneigung bis einschließlich 15° 5,00 m

Diese Abstände gelten für Gebäude mit Dacheindeckungen gem. DIN 4102, Teil 7.

4. Bei Bauvorhaben, die vom Leitungsschutzstreifen berührt werden, sind die betroffenen Energieversorgungsunternehmen bereits im Planungsstadium zu informieren. Für die jeweilige Gebäudeplanung wird dann die zulässige Gebäudehöhe (angegeben in NN) ermittelt.
 5. Bei Gehölzpflanzungen sind niedrigwachsende Baum- und Straucharten vorzusehen. Es sind sonst Rückschnitte erforderlich, um den Mindestabstand von 2,50 m (gem. DIN VDE 0210) wegen Leitungsnähe einzuhalten.
 6. Aus erdungstechnischen Gründen ist der Bereich des Mastes 1811/245 im Abstand von 6,00 m bezogen auf das Mastgewerk von baulichen Anlagen aller Art sowie von unterirdischen leitfähigen Systemen freizuhalten.
 7. Die Detailplanung ist mit den Eigentümern der betroffenen Hochspannungsleitungen abzustimmen :Vor Baubeginn ist an der Baustelle hinsichtlich der 110kV-Leitung eine Einweisung erforderlich.
- 1.2 Zwischen Mastfundament und Fahrflächen (Straße und Parkbuchten) ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten.
 - 1.3 An dem Mast dürfen keine Drähte befestigt und Zäune nicht näher als 2,00 m zum Mastwerk errichtet werden.

- 1.4 Wegen der Standsicherheit des Mastes darf ohne vorherige Verständigung des Berechtigten kein Erdreich abgetragen werden.
- 1.5 Das Mastfundament darf nicht mit Erdreich überdeckt werden. Ansonsten wird auf Kosten des Veranlassers das Mastfundamente entsprechend aufbetoniert und die Erdungsanlage des Mastes geändert.
- 1.6 Bei Gehölzpflanzungen im Mastbereich sind niedrig wachsende Arten vorzusehen. Im Endwuchs der Gehölze muss zu den Stahlseilen ein Abstand von mind. 1,00 m vorhanden sein, damit Korrosionsschäden durch ständige Nässung infolge schlechter Durchlüftung vermieden werden.

6. Realisierung

6.1 Flächenbilanz

Die Aufteilung in die entsprechenden städtebaulichen Werte im BPlan-Gebiet sieht wie folgt aus (Vorbehalt: zeichentechnische Ungenauigkeiten):

1. Nutzflächen Industriegebiet			
- überbaubare Grundstücksfläche	57.350 m ²	71,9 %	
- nicht überbaubare Nutzflächen	7.061 m ²	8,8 %	64.411 m ²
2. Erschließung			
- Straßen	5.280 m ²	6,7 %	5.280 m ²
3. Ver- und Entsorgung			
- Masten / ausgegrenztes Mastumfeld	578 m ²	0,7 %	
- Rückhaltung- /Versickerungsflächen	9.463 m ²	11,9 %	10.041 m ²
ergibt Summe		100,0 %	79.732 m²

6.2 Kosten

Die entsprechenden Berechnungen werden z.Zt. erstellt.

6.3 Bodenordnung

Ist im Anschluss an die Anzeige des Bebauungsplanes vorgesehen.

6.4 Verfahren

Die Stadt Stockach beabsichtigt die rasche Durchführung des BauGB-Verfahrens . Ziel ist der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Ende 2012 / Anfang 2013. Die Umsetzung / Erschließung erfolgt bei Bedarf.

6.5 Baugrund

Den Bauherren wird empfohlen, vor allem im Bereich der ehemaligen Kiesabbaufäche (s. Plan- eintrag im zeichnerischen Teil des BPlanes) eine Baugrundprüfung vornehmen zu lassen. In- wieweit vorhandene Baugrundprüfungen, die im Stadtbauamt vorliegen, Analogieschlüsse zu- lassen, können Sachverständige dort einsehen und beurteilen.

Donaueschingen, den 26.09.2012

Dipl.-Ing. Otto Körner

Anlage 1

Liste der innenstadtrelevanten Sortimente in der Stadt Stockach nach CIMA 2008

CIMA Warengruppe	Sortimente ⁷	WZ-Nummer
Lebensmittel- und Reformwaren	Nahrungsmittel, Tabakwaren (auch Reformwaren)	47.2
Gesundheits- und Körperpflege	Apotheken (Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel) Drogerieartikel (ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel)	47.73.0 47.75
restlicher kurzfristiger Bedarf	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1
Gesundheits- und Körperpflege	medizinische und orthopädische Artikel kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	47.74 47.75
Bekleidung, Wäsche	Bekleidung (u.a. Bekleidung, Wäsche, Kürschnerware)	47.71
Schuhe, Lederwaren	Schuhe und Lederwaren	47.72
Uhren, Schmuck, Optik	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck Augenoptiker	47.77 47.78.1
Bücher, Schreibwaren	Bücher und Fachzeitschriften Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.61 47.62.2
Elektrowaren	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	47.54 47.43 47.78.2 47.41 47.42
Sportartikel	Sportartikel (inkl. Reitsport, Angel, Waffen- und Jagdbedarf, ohne Großgeräte und Campingmöbel)	47.64.2
Spielwaren	Spielwaren	47.65
Hobbybedarf	Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik	keramische Erzeugnisse und Glaswaren Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.59.2 47.48.3
Teppiche, Gardinen, Heimtextilien	Textilien (Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche)	47.51
Baumarktspezifische Sortimente	Haushaltsgegenstände	47.59.9
Sonstiges	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (nur Heim- und Kleintierfutter)	47.76.2

⁷Die Formulierung der Sortimente erfolgt in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden. Die angeführten Ergänzungen in kursiver Schrift haben lediglich erläuternden Charakter.

Anlage 2

Pflanzliste

Art	Botanischer Name	Eignung als Straßenbaum
1. Ordnung, 16 cm STU (Stammumfang)		
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	X
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	X
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	X
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	X
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	
2. Ordnung, 14 cm STU (Stammumfang)		
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	
Baumhasel	<i>Corylus columna</i>	Nur im Straßenraum verwenden
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	X
Elsbeere	<i>Sorbus tormentalis</i>	X

Gemäß NatSchG sind Arten autochthoner Herkunft zu verwenden.