

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Himmelreich" der Stadt Stockach/Hindelwangen

I. Rechtsgrundlagen

1. Aufgrund der §§ 1, 2 a 8 - 9 a des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256).
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
3. §§ 1 - 3 und Anlagen der Planzeichenverordnung vom 19.1.1975 (BGBl. I S. 21).
4. §§ 3, 7, 9, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. 352), letzte Änderung vom 12. Februar 1980 (GB1.S. 116)

II. Festsetzungen

2. Art und Maß der baulichen Nutzung.
  - 2.1 Das Baugebiet wird ausgewiesen als:
    - a) Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
    - b) Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
  - 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan.
  - 2.3 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. "Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante beträgt im GE mit zweigeschossiger Bebauung maximal 8,00 m und im GE mit dreigeschossiger Bebauung maximal 11,00 m über Geländeoberkante die vor Baubeginn vorhanden ist. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern gilt als Gebäudeoberkante die tatsächliche Traufhöhe".
  - 2.4 Im Mischgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1, 2 BauNVO festgelegt.  
 Als Bauweise im Gewerbegebiet mit drei Vollgeschossen wird die besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. In diesem Plangebiet sind Gebäude bis zu einer Länge von 100 m zulässig. Im Gewerbegebiet mit zwei Vollgeschossen ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

2.5 Für die Grenz- u. Fensterabstände sind die §§ 6, 7, 8 u. 9 der Landesbauordnung vom 20. Juli 1972 zuletzt geändert am 21. Juni 1977 (Ges. Bl. S. 226) maßgebend, soweit sie nicht durch die Baugrenzen festgelegt sind.

### III. Allgemein zulässige Anlagen

- 3.1 Zulässig sind im GE gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 1 u. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, sowie Geschäfts- u. Büro- u. Verwaltungsgebäude. Die Zulässigkeit im MI richtet sich nach § 6 Abs. 1 u. 2 BauNVO.
- 3.2 Ausnahmen sind soweit sie nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 u. 2 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig sind, mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung im Mischgebiet gestattet.
- 3.3 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind die in der Abstandsliste 77 des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg unter lfd. Nr. 1 bis lfd.Nr. 193 aufgeführten Anlagen nicht zulässig (Anlage 1 zu den Bebauungsvorschriften).
- 3.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 sind zulässig.

### IV. Höhenlage der baulichen Anlage

- 4.1 Die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe kann entsprechend der betrieblichen Bedürfnisse unter Beachtung der Festsetzungen nach Ziff. 1.3 festgelegt werden.

### V. Dachneigung - Dachdeckung

- 5.1 Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden im Bereich des festgelegten GE und MI  $0 - 30^{\circ}$  betragen.
- 5.2 Die Flachdächer sind möglichst abzukieseln.

### VI. Einfriedigungen

- 6.1 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur 1,00 m Höhe aufweisen.  
Sofern diese Höhe überschritten wird, ist ein Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

### VII. Immissionsschutz

- 7.1 Zur Verbesserung des Immissionsschutzes ist im Bebauungsplan eine Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG festgesetzt.

7.2 Die Bauvorhaben im Bebauungsplan dürfen gemäß TA-Lärm 2.321 Abs. b folgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

Für das GE: tagsüber	65 dB (A)
nachts	50 dB (A)
Für das MI: tagsüber	60 dB (A)
nachts	45 dB (A).

VIII. Entwässerung, Strom, Fernsprechversorgung

- 8.1 Die Abwässer sind unmittelbar in das örtliche Kanalnetz einzuleiten. Im Bereich des MI ist eine Unterkellerung nur gestattet, wenn durch den Eigentümer eine Abwasserhebeanlage eingebaut wird (§ 11 Abs. 4 der Satzung über die öffentliche Entwässerung der Stadt Stockach vom 13. Juni 1979).
- 8.2 Für die Einleitung der Abwässer ist eine Erlaubnis bei der Stadtverwaltung einzuholen.
- 8.3 Kabel für Strom- u. Fernsprechanschlüsse sind im Erdreich zu verlegen.

IX. Sicherung und Bodenfunde

- 9.1 Da mit vor- oder frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten der Kreisarchäologe vor Baubeginn zu benachrichtigen (Adresse: Hegau-Museum, 7700 Singen). Zutage kommende Funde (Tonscherben, Metallgegenstände, Gräber, Knochen und ähnliches) sind umgehend gemäß § 10 und 20 Denkmalschutzgesetz zu melden.

X. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BBauG.

XI. Ordnungswidrigkeiten

- 11.1 Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 112 LBO.

Stockach, den 27. Oktober 1980

( S c h o p p )  
Stadtbaumeister

( Z i w e y )  
Bürgermeister

Abstandsliste '77 \*)

<u>Lfd. Nr.</u>		<u>Lfd. Nr.</u>	
	<u>I. Abstand 1500 m</u>	21.	Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff
1.	Kokereien	22.	Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen
2.	Anlagen zur Herstellung von Kupfer mit Röstung		
3.	Blei- und Zinkhütten		
4.	Elektrometallurgische Betriebe zur Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund		<u>IV. Abstand 800 m</u>
5.	Anlagen der petrochemischen Industrie	23.	Deponien
6.	Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen	24.	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2000 Schweine
7.	Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern	25.	Erzröst- und Sinteranlagen
	<u>II. Abstand 1200 m</u>	26.	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineralwolleherstellung
8.	Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Induktionsöfen oder Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht)	27.	Zementfabriken
9.	Erdölraffinerien ohne petrochemische Weiterverarbeitung	28.	Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein
	<u>III. Abstand 1000 m</u>	29.	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen im Freien
10.	Massentierhaltung soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2000 Schweine	30.	Anlagen zur Herstellung von mineralischen Isoliermitteln und Filtern sowie von Schleckerzeugnissen
11.	Anlagen zur Steinkohlevergasung	31.	Stahlwerke mit Induktionsöfen oder Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht
12.	Schlackenaufbereitungsanlagen	32.	Schmiede- und Hammerwerke
13.	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 500 Geal/h (ca. 220 MW)	33.	Stahlgießereien
14.	Hochofenwerke	34.	Anlagen zur Herstellung von Kupfer ohne Röstung
15.	Aluminiumfabriken	35.	Metallumschmelzwerke (Altmetallaufbereitung)
16.	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien	36.	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
17.	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien	37.	Anlagen zur Teerverwertung
18.	Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien	38.	Rußfabriken
19.	Fabriken der chemischen Industrie mit weniger als 10 Produktionsanlagen	39.	Anlagen zur Herstellung von Mineraldünger
20.	Anlagen zur Herstellung von Flußsäure und Flußsäureverbindungen	40.	Anlagen zur Herstellung von organischen Farben
		41.	Anlagen zur Herstellung von Leim- und Gelatine
		42.	Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten

\*) s. Anmerkungen auf Seite 5.

<u>Lfd.</u> <u>Nr.</u>		<u>Lfd.</u> <u>Nr.</u>	
43.	Anlagen zur Herstellung von Glaswolle	72.	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen
44.	Sperrholzwerke und Holzfasersplattenwerke	73.	Anlagen zur Herstellung von Kunstleder, Linoleum, Lirkrusta und Wachstuch
45.	Fabriken zur Fischmehlerzeugung und -verarbeitung	74.	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
46.	Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz	75.	Glashütten für maschinelle Hohlglasherstellung
	<u>V. Abstand 500 m</u>	76.	Papierfabriken (ohne Zelloloseherstellung) mit Holzschliff
47.	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine	77.	Lederfabriken
48.	Erzaufbereitungsanlagen	78.	Großschlachthäuser und Schlachthöfe
49.	Schotterwerke	79.	Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
50.	Anlagen zur Herstellung von Fertigt beton und Mörtel	80.	Ölmühlen mit Raffination
51.	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 500 Gcal/h (ca. 220 MW)	81.	Rübenzuckerfabriken
52.	Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 KV Unterspannung	82.	Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
53.	Fernheizkraftwerke ab 200 Gcal/h	83.	Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Autoshrederanlagen in geschlossenen Hallen
54.	Strangguß- und Flämmanlagen	84.	Autokinos
55.	Warmwalzwerke und Rohrwerke	85.	Betriebshöfe für Straßenbahnen
56.	Kaltwalzwerke	86.	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
57.	Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung	87.	Müllumschlagplätze
58.	Anlagen zur Herstellung seltener Metalle		<u>VI. Abstand 300 m</u>
59.	Walz-, Hammer- und Preßwerke für Leichtmetalle	88.	Steinbrüche
60.	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen	89.	Ton- und Lehmgruben
61.	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen	90.	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
62.	Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen	91.	Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien
63.	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen	92.	Gewinnung und Aufbereitung von Sand und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
64.	Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen	93.	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln
65.	Drahtlackierfabriken	94.	Gewinnung von Kalkstein
66.	Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie	95.	Anlagen zur Herstellung von Gipszeugnissen für Bauzwecke
67.	Anlagen zur Herstellung von Chlor- und Salzsäure		
68.	Schwefelsäurefabriken		
69.	Anlagen zur Herstellung von Salpetersäure und Ammoniak		
70.	Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie		
71.	Anlagen zur Kunststoffherstellung		

<u>Lfd.</u> <u>Nr.</u>		<u>Lfd.</u> <u>Nr.</u>	
96.	Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikerzeugnissen	121.	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Farben und Pigmenten
97.	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen in geschlossenen Hallen	122.	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
98.	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Steinerzeugnissen und Terrazzowaren	123.	Lackfabriken
99.	Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen	124.	Anlagen zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
100.	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen	125.	Anlagen der Dachpappenindustrie
101.	Gewinnung von Rohbims und Anlagen zur Herstellung von Bimsbaustoffen	126.	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen
102.	Anlagen zur Herstellung von Asbestzementwaren	127.	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
103.	Schlackennahanlagen	128.	Anlagen zur Herstellung von Förderbändern und Reifen
104.	Gaserzeugungsanlagen	129.	Anlagen zur Herstellung von Asbestwaren
105.	Gasverdichterstationen für Fernleitungen	130.	Porzellan- und Keramikwerke
106.	Preßwerke	131.	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben
107.	Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien	132.	Glashütten für Flachglas
108.	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Drückumformen auf Automaten.	133.	Säge-, Furnier- und Schälwerke
109.	Eisen- und Tenpergießereien bis 6 t Schmelzleistung	134.	Holzimprägnier- und -auslaueanlagen
110.	Metallhalbzeugwerke, Walz-, Hammer- und Preßwerke für Kupfer, Blei und sonstige Metalle (ohne Leichtmetalle); Metalldrahtziehereien	135.	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
111.	Metallgießereien, Schwer- und Leichtmetallgießereien	136.	Anlagen zur Herstellung von Polstergestellen
112.	Anlagen zur Herstellung von Lüftungsanlagen	137.	Holzmehlfabriken
113.	Maschinenfabriken (Großbetriebe)	138.	Anlagen zur Holzveredelung
114.	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern	139.	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff
115.	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien	140.	Kartonagenfabriken
116.	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen	141.	Rotationsdruckereien
117.	Verzinkungsanlagen	142.	Webereien
118.	Emaillieranlagen	143.	Anlagen zur Textilveredelung (Ausrüstung) einschließlich Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten, Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
119.	Anlagen zur Altölgeregenerierung	144.	Stärkefabriken
120.	Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden	145.	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips, Anlagen zum Rösten von Nüssen
		146.	Schokoladen- und sonstige Süßwarenfabriken
		147.	Räuchereien
		148.	Fischverarbeitende Fabriken
		149.	Sauerkonservenfabriken

<u>Lfd.</u> <u>Nr.</u>		<u>Lfd.</u> <u>Nr.</u>	
150.	Lebensmittelfabriken für Gefrierkost	181.	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren ausser Polstergestellen und Polstermöbeln
151.	Kaffeeröstfabriken	182.	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
152.	Hofefabriken	183.	Tischlereien und Schreinerereien
153.	Brauereien und Mälzereien	184.	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Möbelpolstereien, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
154.	Brennereien	185.	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
155.	Getränkeabfüllanlagen	186.	Konservenfabriken für Obst und Gemüse außer Sauerkonservenfabriken
156.	Großhandelsbetriebe mit Stückgutumschlag oder mit Umschlag von losen Gütern	187.	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
157.	Zeitungs Expeditionen	188.	Bauhöfe
158.	Einkaufszentren und Verbrauchermärkte	189.	Zimmereien
159.	Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe	190.	Autolackierereien
160.	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien, Autohöfe	191.	Gerüstbaubetriebe
161.	Kläranlagen	192.	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung
162.	Betriebshöfe der Müllabfuhr	193.	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
	<u>VII. Abstand 200 m</u>		<u>IX. Abstand 100 m</u>
163.	Anlagen zur Herstellung von Isolier- und Leichtbauplatten aus Bimsbaustoffen	194.	Fernsch- und Rundfunkgerätebau, feinmechanische Betriebe, Telefonie- und Telegraphiergerätebau, Elektro-, elektronische und feinmechanische Industrie
164.	Umspannwerke mit Kapselung über 110 KV Unterspannung	195.	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
165.	Spinnereien	196.	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
166.	Anlagen zur Herstellung von Textilien außer Webereien	197.	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
167.	Mühlen	198.	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Waschmitteln und Reinigungsmitteln
168.	Futtermittelfabriken	199.	Anlagen der Farbwarenindustrie
169.	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren	200.	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
170.	Fleischwarenfabriken		
171.	Geflügelschlachtereien		
172.	Milchverwertungsanlagen		
173.	Speisewürzefabriken		
174.	Großkühlhäuser		
175.	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen		
	<u>VIII. Abstand 150 m</u>		
176.	Maschinenfabriken (Kleinbetriebe)		
177.	Anlagen zum Bootsbau aus Holz, Kunststoff oder anderen nichtmetallischen Werkstoffen		
178.	Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten		
179.	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)		
180.	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)		

Lfd.  
Nr.

201. Vulkanisierbetriebe  
202. Druckereien ohne Rota-  
tionsdruck  
203. Tapetenfabriken  
204. Anlagen zur Herstellung  
von Reißspinnstoffen,  
Industriewatte, Putzwolle  
und Hutstoffen  
205. Kleiderfabriken  
206. Herstellung von Essig  
und Senf  
207. Automatische Autowasch-  
anlagen mit Gebläse

-----

Lfd.  
Nr.

X. Abstand 50 m

208. Stearin-, Wachs- und Ker-  
zenfabriken \*\*) )  
209. Anlagen zur Herstellung von  
kosmetischen Erzeugnissen \*\*) )  
210. Anlagen zur Herstellung  
von Schuhcreme und Bohner-  
wachs \*\*) )  
211. Anlagen zur Herstellung  
von Polstermöbeln und zur  
Möbelmontage \*\*) )

-----  
\*\*) Kleinbetriebe