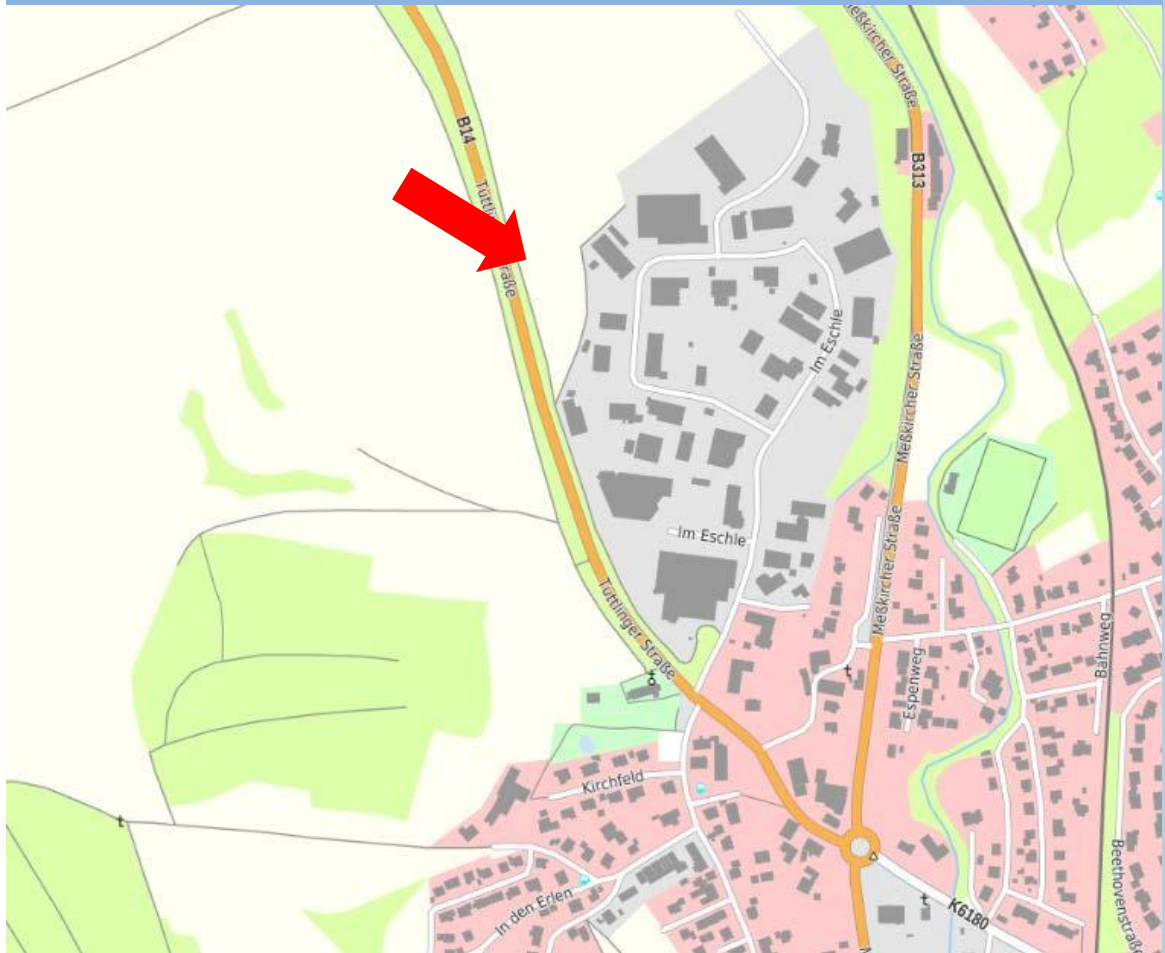


Bebauungsplan

‘Himmelreich II – Erweiterung und Teiländerung’, Gemarkung Hindelwangen

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen –
Örtliche Bauvorschriften – Hinweise – Pflanzenliste –



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 „Himmelreich II – Erweiterung und Teiländerung“, Gemarkung Hindelwangen

und

der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Himmelreich II – Erweiterung und Teiländerung“, Gemarkung Hindelwangen.

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 18.11.2020 für den Bebauungsplan „Himmelreich II – Erweiterung und Teiländerung“, Gemarkung Hindelwangen unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v.
01.02.2023,

**2.) 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 Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v.
01.01.2023,

**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. Juni 2021 (BGBl.
I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber.
416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137).

§ 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 10.11.2023.,
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom 10.11.2023.,
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 10.11.2023.,

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom 10.11.2023.,
2. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 10.11.2023.,

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom 10.11.2023.,
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 10.11.2023.

§ 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.

Stockach, 15.12.2023

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)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nachstehend genannten Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 (3) 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3. (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

2.2 Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe. Sie darf zwischen der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden = EFH) bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut maximal 8,00 m betragen.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird von der Stadt Stockach unter Beachtung der vorhandenen Topographie und der betrieblichen Bedürfnisse im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

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 offene Bauweise.

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 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 Grünflächen – zulässig.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen für die Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen ausgewiesen.

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.

7.0 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt.

8.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizit in Höhe von 38.900 Biotopwertpunkten erfolgt über:

- Abbuchung von Ökopunkten aus der Maßnahme 'Umwandlung von Ackerland in extensive Magerwiese, Gemarkung Oberteuringen (Bodenseekreis), AZ 435.02011.26 (Landratsamt Bodenseekreis).

9.0 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung als Schutzstreifen für die am nordöstlichen Rand des Plangebietes verlaufende Trinkwasserleitung ausgewiesen.

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

10.1 Bodenschutz

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

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

Stockach,15.12.2023.....

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 „Himmelreich II – Erweiterung und Teiländerung“, Gemarkung Hindelwangen entspricht.

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

2.1 Fassaden

Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Bauteile zur Energiegewinnung.

2.2 Dachgestaltung

Zulässig sind

- Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 30°,
- Extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5°, Mindestsubstratauftrag 10 cm.

3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu sammeln, über belebte Bodenschichten zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten 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, 15.12.2023

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 Gesteine der tertiären Süßwassermolasse, welche im Plangebiet von quartärem Illensee-Beckensediment sowie der Kißlegg-Subformation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Beim Illensee-Beckensediment 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 Kißlegg-Subformation neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Leitungstrasse des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft eine Leitungstrasse des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung (BWV). Der Schutzstreifen grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

Der BWV sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen bzw. Planungen vorab schriftlich zur Freigabe vorzulegen:

Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV (Gebäude, Wege-Gewässerausbau usw.),

Geländeveränderungen (Abtragung, Aufschüttung, Befestigung etc.),

Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser etc.),

Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, mit nachteiligen Beeinträchtigungen auf BWV-Anlagen (Gründungen, Hangabtragungen u. ä.).

Zum sicheren Betrieb und zur Reduzierung von späteren Folgeaufwendungen sind die nachgenannten Punkte in die Planungen einzubeziehen:

Bündelung von kreuzenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich von BWV-Trassen.

Gewährleistung des uneingeschränkten Zugangs zu den BWV-Anlagen durch Ausweisung von öffentlichen Flächen im Bereich des Schutzstreifens wie bspw. Grünflächen, Wege etc.

Beim Durchfahren von Privatflächen ist mindestens alle 20 m eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zu den Versorgungsanlagen der BWV über öffentliche Flächen oder ausgewiesene Zufahrtswege zu gewährleisten. Dies gilt z. B. bei gebäuderückseitiger Lage der Versorgungsanlagen mit Angrenzung an weitere private oder schwer zugängliche Grundstücke.

Übertrag der bestehenden Leitungsrechte der BWV auf neu ausgewiesene Grundstücke im Rahmen der Baulandumlegung, Flurbereinigung etc. Dies gilt auch für öffentliche Flächen wie Straßen, Wege usw.

5. Bundesstraße 14

Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 14. Hierzu sind die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten:

Werden bauliche Anlagen längs der Bundes- und Landesstraßen mit einem Abstand von bis zu 40 m errichtet (Anbaubeschränkungszone), bedarf dies der Zustimmung der Regierungspräsidiums Freiburg und des Landratsamtes Konstanz.

Die Kosten für evtl. erforderlichen Lärmschutz einschließlich der Unterhaltung gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers.

Eine Blendwirkung auf die Verkehre der Bundesstraße ist auszuschließen.

Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der B 14 zugeleitet werden.

Sollten aufgrund des geplanten Gebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der Bundesstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür der Vorhabenträger zu tragen. Unter Umständen erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Bundes-/Landesstraße für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde vorgenommen werden.

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Pflanzungen im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus palustris	Spree-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen auf Baugrundstücken

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfel-Rose

3. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

5. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen
 - 2.1 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee
 - 2.2 Bestehender Bebauungsplan `Himmelreich II`
3. Bestand / Nutzungen
 - 3.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 3.2 Gewässer / Hochwasserschutz
4. Planungserfordernis + Planungsziele
5. Planung
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Art der baulichen Nutzung
 - 5.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 5.6 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.7 Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltauswirkungen / Geschützte Arten
7. Umweltauswirkungen / Geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,35 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Stockach / Landkreis Konstanz im Stadtteil Hindelwangen und umfasst die Grundstücke:

Fl. St. Nr. 132/40 (Teilfläche)	-	Wegegrundstück,
Fl. St. Nr. 132/48 (Teilfläche)	-	Wegegrundstück,
Fl. St. Nr. 151	-	landwirtschaftliche Fläche / Grünland,
Fl. St. Nr. 152	-	landwirtschaftliche Fläche / Grünland,
Fl. St. Nr. 153	-	landwirtschaftliche Fläche / Grünland.

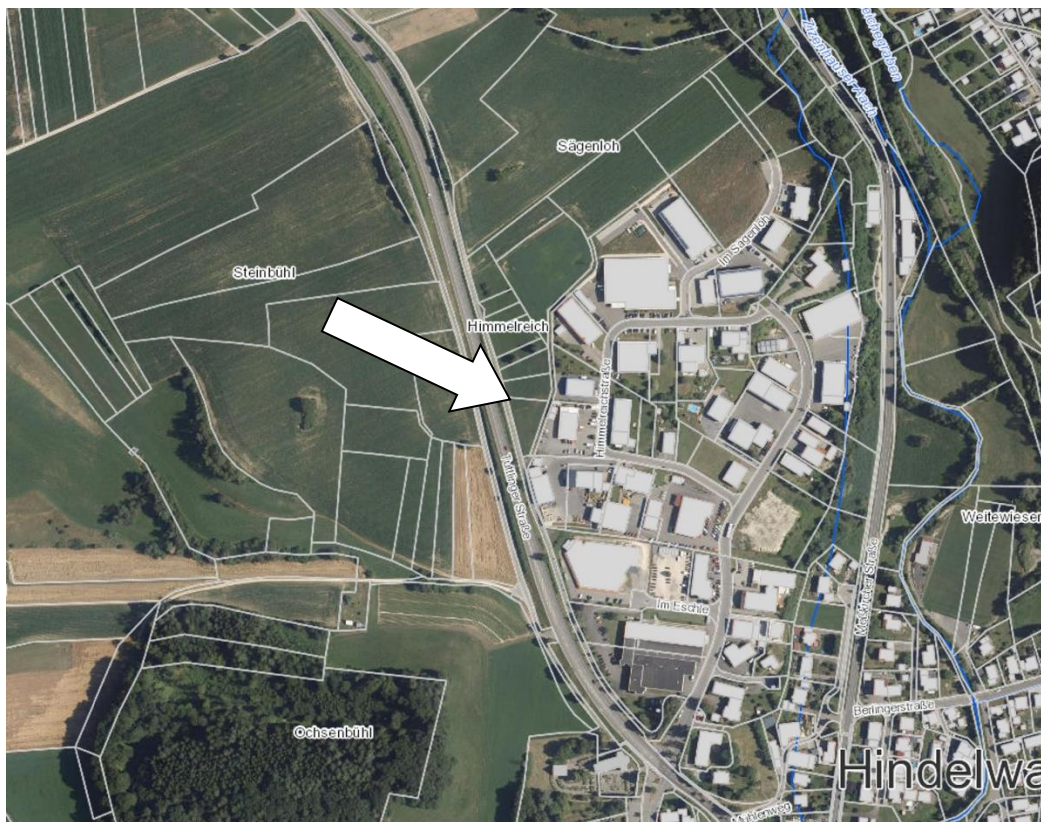
Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

Es wird

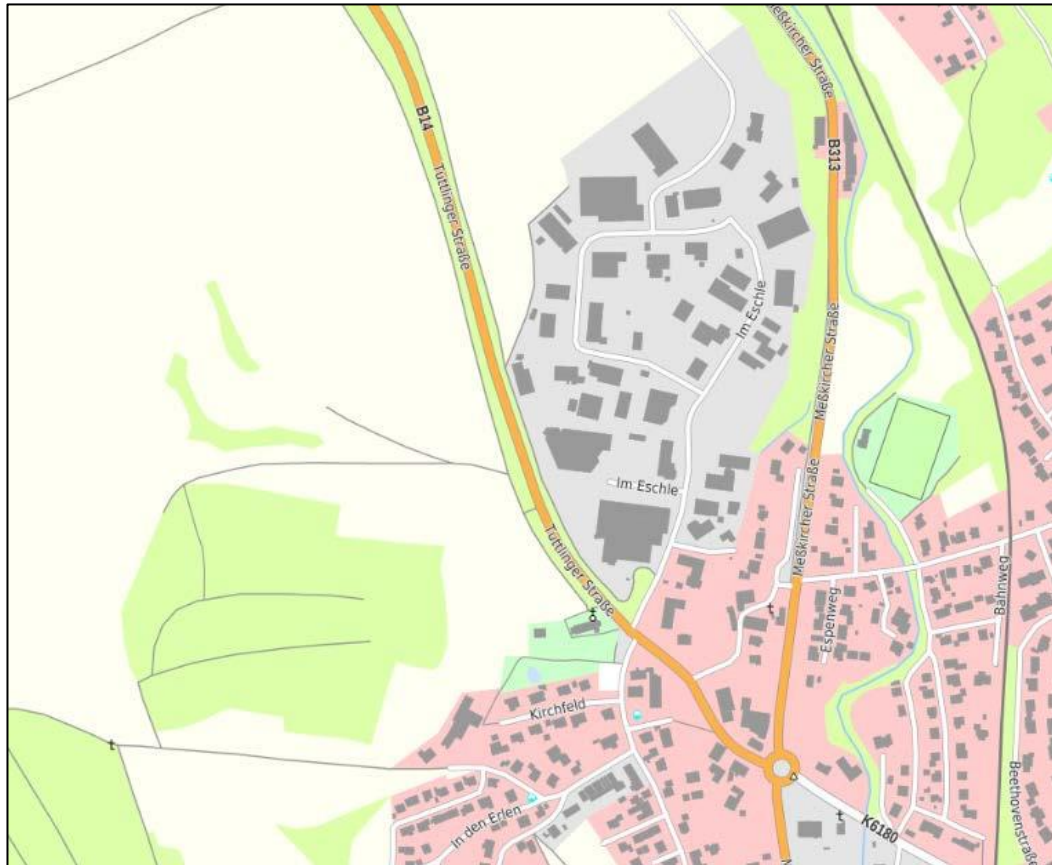
- im Norden von einer landwirtschaftlichen Fläche / Grünland, die teilweise mit Obstbäumen bestanden ist,
- im Osten von bebauten Gewerbeflächen im Gewerbegebiet 'Himmelreich',
- im Süden von bebauten Gewerbeflächen im Gewerbegebiet 'Himmelreich',
- und im Westen vom parallel zur Bundesstraße 14 / Tuttlinger Straße begrenzt.

begrenzt.

Das Plangebiet liegt i. M. auf ca. 515.00 m ü. NN.



Luftbild (ohne Maßstab)



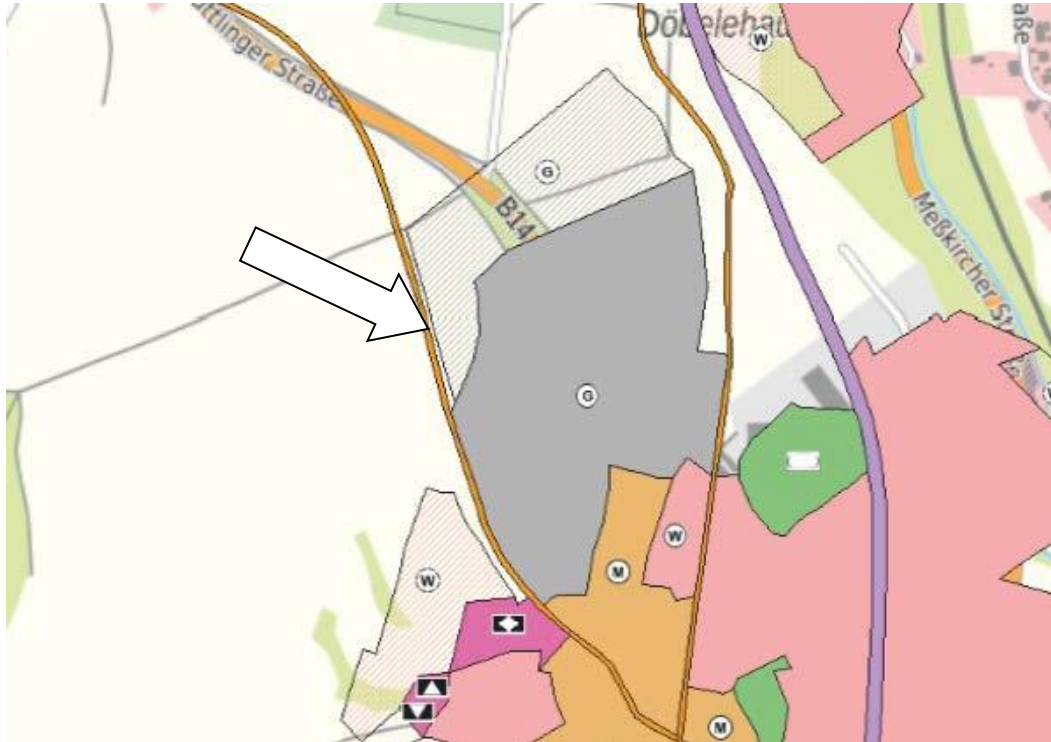
Lageplan (Quelle: Geoportal Bad.-Württ., ohne Maßstab)



Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2. Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

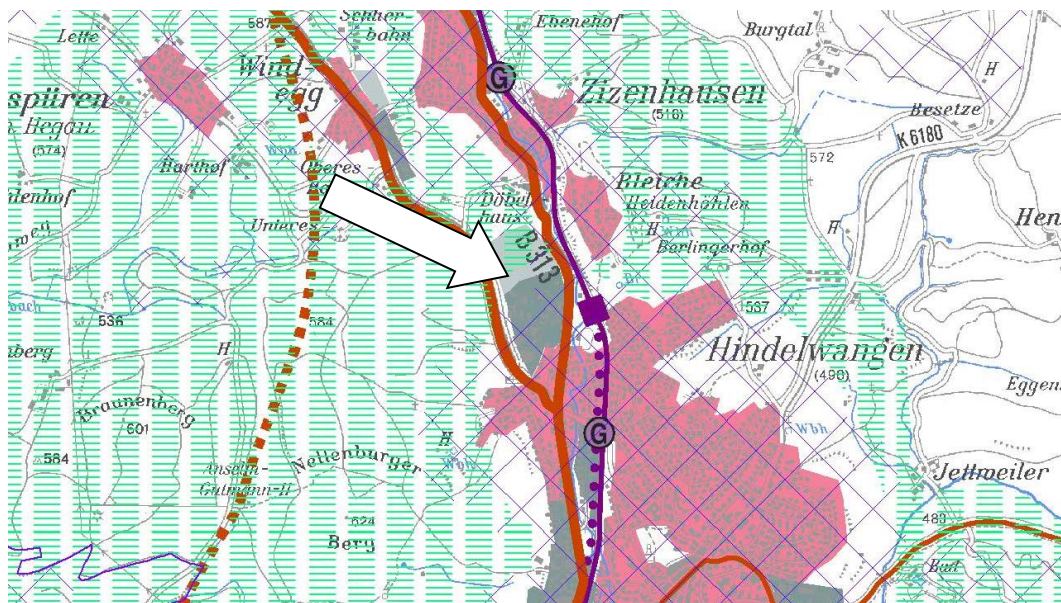
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



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 Norden schließt sich ein regionaler Grünzug an.



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

2.2 Bestehender Bebauungsplan 'Himmelreich II'

In dem an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplangebiet 'Himmelreich II' (rechtskräftig seit 1995) ist ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO und in einem Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Darin sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) BauNVO zulässig. Die weiteren in § 3 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig, ebenso Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Warensortiment.

Weitere Festsetzungen und Bauvorschriften:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2,

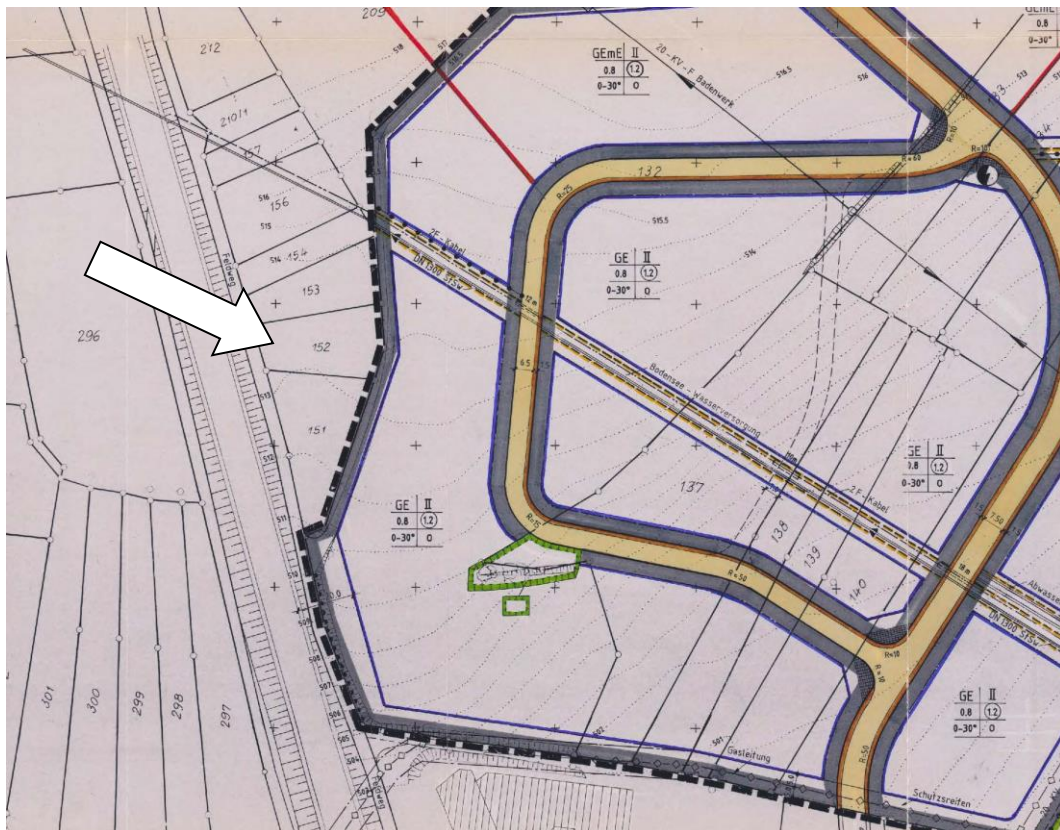
maximal zwei Vollgeschosse,

offene Bauweise,

Traufhöhe max. 8,00 m,

Dachneigung 0° - 30°,

Dächer unter 6° Dachneigung und Flachdächer sind zu begrünen.



Bebauungsplan 'Himmelreich II' (Ausschnitt, ohne Maßstab)

3. Bestand / Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es schließt unmittelbar an ein bebautes Gewerbeareal an.



Blick auf das Plangebiet von Süden, links in Dammlage die Bundesstraße 14 / Tuttlinger Straße, rechts ein Gewerbebetrieb im GE 'Himmelreich II'

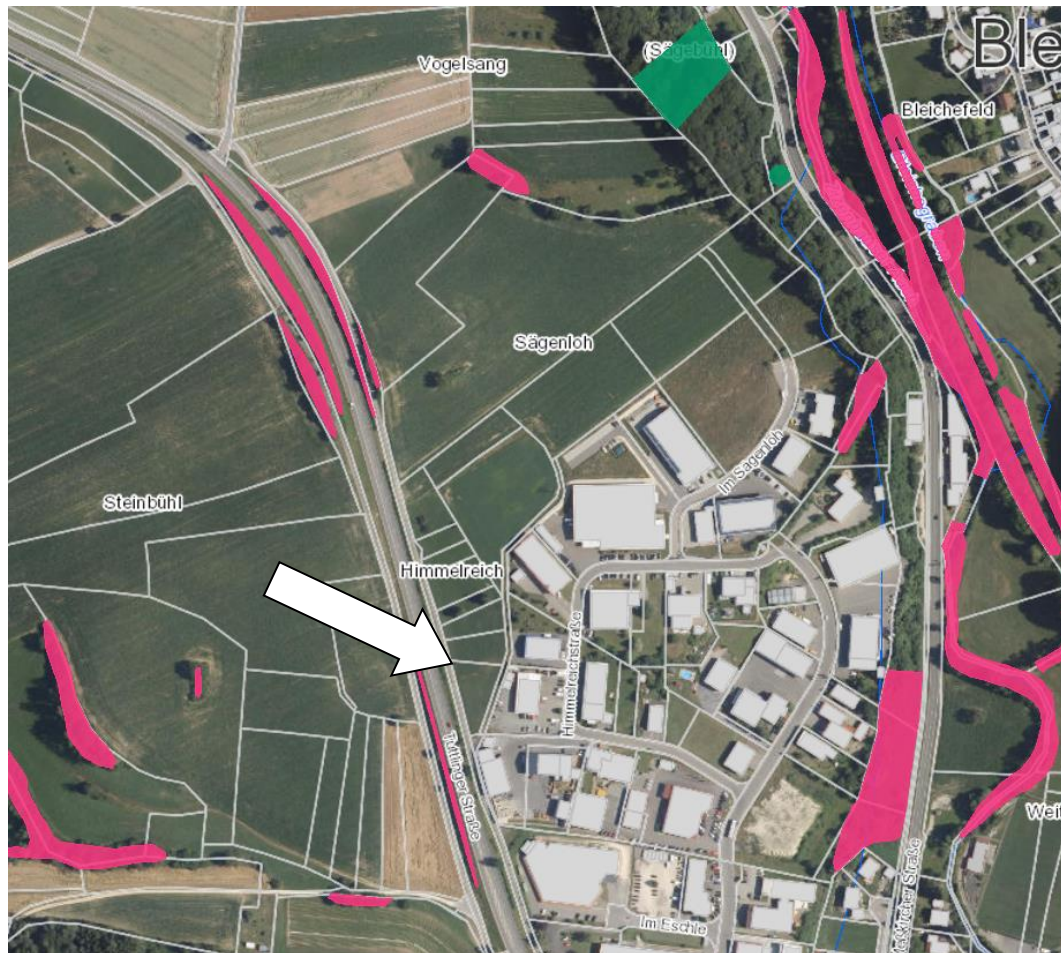


Plangebiet von Norden, im Hintergrund das GE 'Himmelreich II', ganz links das GE 'Himmelreich III'

3.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

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

Das entlang der Bundesstraße 14 ausgewiesene und aus insgesamt 13 Teilflächen bestehende geschützte Biotop Nr. 181193351245 – Straßengehölze an B 14 O Raithaslach I – liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.



LUBW-Biotopkartierung (ohne Maßstab)

3.2 Gewässer / Hochwasserschutz

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

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes 'Himmelreich' verlaufen der ehemalige Mühlkanal Hindelwangen und die Stockacher Aach.



Gewässerkartierung (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

4. Planungserfordernis + Planungsziele

Die im Gewerbegebiet 'Himmelreich' ansässige Firma Meier Straßen- und Tiefbau benötigt dringend ein weiteres Betriebsgebäude und Lagerflächen, die auf dem derzeitigen Betriebsgelände nicht mehr angelegt werden können. Das Areal grenzt unmittelbar an das vorliegende Plangebiet an und soll die Weiterentwicklung des mittelständischen Familienbetriebes gewährleisten. Aus betriebsorganisatorischen Gründen muss die vorgesehene Erweiterung zwingend an die vorhandenen Betriebseinrichtungen anschließen. Andere, nicht an das Grundstück angebundene Gewerbeflächen sind daher nicht geeignet.

5. Planung

5.1 Bebauung

Das Plangebiet enthält ein durchgezogenes Baufenster, das die flexible Bebauung und Nutzung des Erweiterungsareals zulässt.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über das vorhandene, an der Himmelreichstraße gelegene Betriebsgelände der Fa. Maier Tief- und Straßenbau (Fl. St. Nr. 132/39). Es im Eigentum der Fa. Meier. Zusätzliche Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO orientiert sich an der angestrebten Nutzung und an der Ausweisung im benachbarten Bebauungsplangebiet 'Himmelreich II'.

Aufgrund der eingeschränkten Erschließung, die ausschließlich über das angrenzende Gewerbegrundstück möglich ist, sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Dies gilt auch für die gem. § 8 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2. – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – und Nr. 3. – Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Diese sollen bevorzugt in der Innenstadt bzw. in innenstadtnahen Lagen angesiedelt werden, um die Stadtmitte zu stärken.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Maximalen Wandhöhe

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan 'Himmelreich II' festgesetzten Werte sind gebietsverträglich und bleiben daher unverändert.

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Himmelreich II' ist auch im vorliegenden Plangebiet die offene (o) Bauweise festgesetzt, um die eher kleinteilige Baustruktur weiter zu entwickeln und um 'Riegelbildungen' durch überlange Gebäude zu vermeiden.

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind nutzungsbedingt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes – mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen – zulässig. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist darüber hinaus eine Fläche für die Anlage von Stellplätzen ausgewiesen, die an die vorhandenen Erschließungsflächen auf dem benachbarten Gewerbegrundstück anschließt.

Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung zu bringen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie sind daher entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs Flächen für die Anlage von Ableitungs-, Retentions- und Versickerungsmulden festgesetzt, in die das Regenwasser einzuleiten ist.

Private Grünflächen

Im Osten des Plangebietes sind private Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen der Anlage der vorstehend beschriebenen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung und sollen ein gliederndes Element zwischen dem bestehenden Gewerbegrundstück und der geplanten Neubebauung darstellen.

Leitungsrecht

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Wasserleitung des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung. Der zugehörige Schutzstreifen liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und ist daher mit einem Leitungsrecht versehen.

Bodenschutz

Mit der geplanten Neubebauung und der Anlage der befestigten Flächen werden voraussichtlich größere Aushubmengen anfallen. Für die geordnete Entsorgung bzw. Wiederverwertung des Bodenaushubs wird daher ein Bodenverwertungskonzept erforderlich.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden.

Insbesondere betreffen sie

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

mit Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten.

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

Aus Gründen der Vorreinigung und verzögerten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sind Flachdächer nur als extensiv begrünte Dächer zulässig.

Gestaltung der Freiflächen

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

6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet und der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Er enthält neben der Bewertung der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft ein Maßnahmenkonzept zur Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung.

Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Defizit von 38.900 Biotopwertpunkten, das insbesondere auf den Eingriff in das Schutzgut Boden durch die geplante Bebauung zurückzuführen ist. Darüber hinaus ergeben sich reduzierte Eingriffe in das Schutzgut Flora/Fauna. Der Ausgleich erfolgt über die Abbuchung von Ökopunkten aus der Maßnahme 'Umwandlung von Ackerland in extensive Magerwiese), Gemarkung Oberteuringen (Bodenseekreis), AZ 435.02011.26 (Landratsamt Bodenseekreis).

Aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Intensivgrünland ist die Habitatausstattung der Fläche äußerst begrenzt. Sie besitzt eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat für Vögel und Insekten. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Stockach, den 10.11.2023