



Stadt Stockach
Stadtteil Stockach
Landkreis Konstanz

Bebauungsplan „In der Höll, 5. Änderung“

BEGRÜNDUNG

INHALT

1. Einleitung	3
2. Allgemeine Begründung	3
2.1 Planerfordernis und Anlass	3
2.2 Planungsziel	3
2.3 Abgrenzung des Plangebietes	4
2.4 Geltungsbereich	4
2.5 Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	5
2.6 Örtliche Gegebenheiten	6
2.7 Erschließung	6
3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise	7
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.5 Stellplatzflächen und Garagen	7
3.6 Verkehrsflächen	7
3.7 Führung von Versorgungsleitungen	7
4. Örtlichen Bauvorschriften	8
4.1 Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadengestaltung	8
4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen	8
5. Sonstiges	8
5.1 Hinweise zum Umweltbericht / Artenschutz	8
5.2 Bodenordnung	8
5.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
Rechtsgrundlagen	9

1. Einleitung

Die Stadt Stockach mit rund 17.100 Einwohnern auf zehn Stadtteile verteilt liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A98, B 14 und der Landstraße L313 und 31 am nördlichen Rand des Bodensees.

Zur Stadt Stockach gehören die zehn Stadtteile Espasingen, Hindelwangen, Hoppetenzell, Mahlsprüen im Hegau, Mahlsprüen im Tal, Raithaslach, Wahlwies, Wintersprüen und Zizenhausen.

Als familienfreundliche Stadt Stockach verfügt über sämtliche Schulformen sowie über Kindertagesstätten. Die Daseinsvorsorge ist durch private und öffentliche Dienstleister gesichert. Als Standort für diverse Vereine gilt Stockach als überregionaler Treffpunkt für Freizeitaktivitäten.

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Stockach.

2. Allgemeine Begründung

2.1 Planerfordernis und Anlass

Um im Plangebiet geordnete Verhältnisse zu schaffen, wurde im Gemeinderat der Stadt Stockach beschlossen, hier ein Bebauungsplan über das gesamte Gebiet „In der Höll“ zu legen.

Das gewählte Gebiet ist auch in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stockach als Fläche für „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nutzung geschaffen.

2.2 Planungsziel

Der Gemeinderat der Stadt Stockach beabsichtigt, den Bebauungsplan „In der Höll“ aufzustellen, um die Nutzung des Gebietes als Gewerbefläche planungsrechtlich zu ermöglichen, zu erweitern und zu sichern.

2.3 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Stockach.

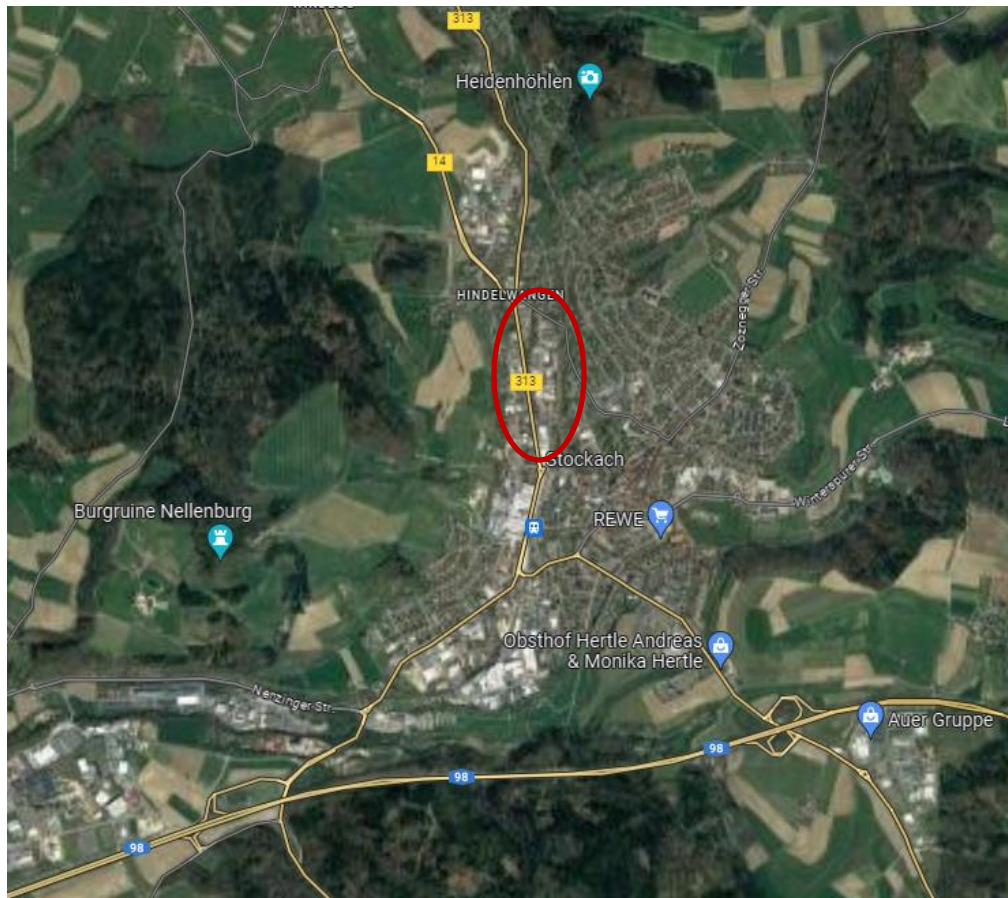


Abbildung 1: Luftbild – Quelle Google Earth Pro

2.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich setzt sich aus folgenden Flurstücken zusammen.

1445, 2710, 2711, 2712, 2712/1, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2719, 2720, 2720/1, 2721/1, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2725/1, 2726, 2727, 2728, 2729, 2729/1, 2729/2, 2730, 2730/1, 2731, 2731/1, 2732, 2732/1, 2732/2, Teil der „Meßkircher Straße“

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Bandierung dargestellt.



Abbildung 2: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches

2.5 Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Stockach ist das Plangebiet als „Gewerbe- und Sondergebiet“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplanentwurf ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

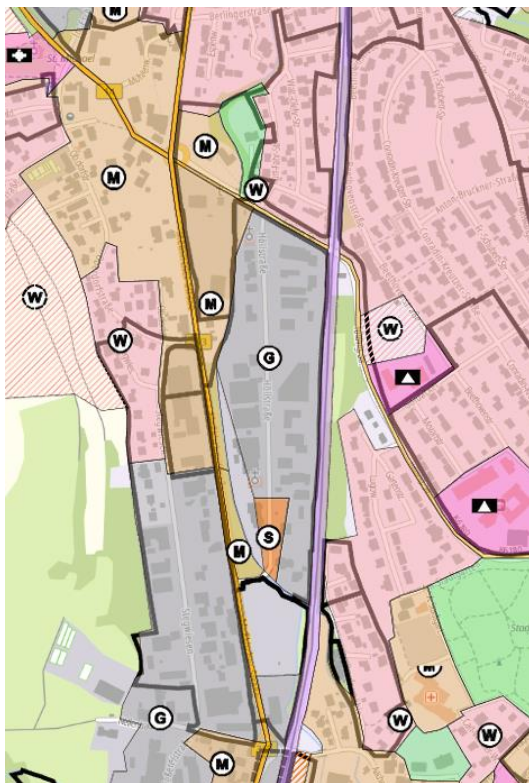
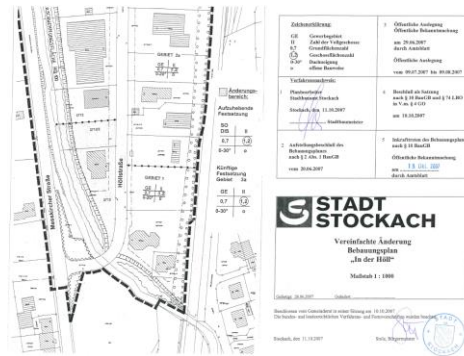
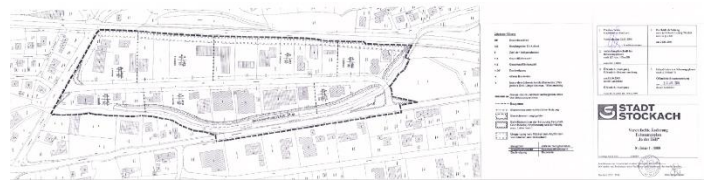


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Stockach.

Bestehender Bebauungsplan



Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan, samt 4 Änderungen, vor.

2.6 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Norden von Stockach.

Abbildung 1: Plangebiet

Abbildung 2: Plangebiet

Abbildung 3: Plangebiet

Abbildung 4: Plangebiet

2.7 Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen aufgrund der bestehenden Bebauung.

3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flächen als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Der Bezugspunkt der Gebäudehöhen ist über dem gewachsenen Gelände.

3.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen im Bebauungsplan dargestellt.

3.5 Stellplatzflächen und Garagen

Stellplatz/Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.6 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die bestehenden Straßen gesichert.

3.7 Führung von Versorgungsleitungen

Das Plangebiet ist an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angebunden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen.

4. Örtlichen Bauvorschriften

Die Anforderungen der Baugestaltung beschränken sich auf ein Mindestmaß an Vorschriften. Die wenigen gestalterischen Festsetzungen betreffen hauptsächlich die Außenwirkung.

4.1 Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadengestaltung

Grundsätzlich sind alle Dachformen zugelassen. Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, müssen mindestens 10% der Dachfläche begrünt werden.

Die Fassaden der Gebäude sind mit mindestens 10% mit Standort gerechten Gewächsen zu begrünen.

4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze notwendigen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen

Um eine Abgrenzung zum öffentlichen Bereich sowie zu den Nachbargrundstücken zu erzielen, dürfen Einfriedungen geschaffen werden.

5. Sonstiges

5.1 Hinweise zum Umweltbericht / Artenschutz

falls hier was kommt, wird es ergänzt

5.2 Bodenordnung

Die Realisierung der Planung erfordert keine Neuordnung von betroffenen Grundstücken.

5.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Stadt Stockach trägt aufgrund der gestalterischen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes dafür Sorge das dortige Landschaftsbild weitestgehend zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,41).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,42).

(Stand April 2023)

Aufgestellt:



PURE PLANNING GMBH
Dienstleistungen im Bau- und Vermessungswesen
Neckartal 154/1, D – 78628 Rottweil
Tel. 0741 – 206 889 17-0
www.pureplanning.de
Fachbereich Bauleitplanung

Ausgefertigt:



Stadt Stockach
Adenauerstraße 4
78333 Stockach
Vertreten durch Herrn Bürgermeister Rainer Stolz

Stockach,

.....
Rainer Stolz
(Bürgermeister)