

Inkrafttreten 12.03.2010

Fertigung:

Teil: C

Blatt: 1 - 7

Textteil: Schriftliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Stand: 15.01. 2010

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe § 11 BauNVO

Zuässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen anbieten. Die Verkaufsfläche wird auf höchstens 1.500 m² festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21 BauNVO

Zulässige Grundfläche (GR) § 19 Abs. 4 BauNVO

Festsetzung als Höchstwert wie im Plan in der Nutzungsschablone eingetragen.

3. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

3.1 Die maßgebliche Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird mit 469,30 m NN festgesetzt

3.2 Die Wandhöhe der baulichen Anlagen darf von der festgelegten EFH bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut max. 6,00 m betragen.

3.3 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf von der festgelegten EFH max. 10,00 m betragen

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Hauptfirstrichtung bestimmt und ergibt sich aus dem Plan (Teil D),

6. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und bestimmt sich gem. der Eintragung im Planteil (Teil D). Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische Anlagen. Garagen, Werbeanlagen gem. § 14 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß Eintragung im Planteil (Teil D) sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereiche, für Stellplätze und Flächen für die Anlieferung festgesetzt. Zulässig sind Stellplätze und Flächen für die Anlieferung.

8. Sichtfelder § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB

Gemäß Eintragung im Planteil (Teil D) sind für die Zu- und Abfahrt des Einkaufszentrums zur L 194 (Dillstraße) sowie für die Einmündung der Talstraße in die Dillstraße Sichtfelder festgesetzt (nach RAS-K-1 Bild 29). Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und anderweitiger Nutzung ab einer Höhe von 0,60 m über der Oberkante der Gehweghinterkante freizuhalten.

9. Geh- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gemäß Eintragung im Planteil (Teil D) werden Flächen festgesetzt, die mit Geh- bzw. Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Stadt Stockach und des Abwasserverbandes Stockacher Aach belastet sind. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen können überbaut werden, wenn Revision und Reinigung der Leitungen gewährleistet ist.

Fertigung:**Teil:** C**Blatt:** 2 - 7**10. Maßnahmen zur Grünordnung** 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b BauGB und § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

10.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Erhalt von Bäumen entlang der Winterspürer Aach

Die bestehenden Gehölze an der Winterspürer Aach sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Begründung

Schutzgut Tiere: Lebens- und Rückzugsfunktion für Tiere, Biotopvernetzungsfunktion

Schutzgut Mensch /Landschaft: Abschirmung des Einkaufsmarkts zur Wohnbebauung im Süden, Erhalt von gebietstypischen Landschaftselementen

Schutzgut Klima: bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration

Schutzgut Luft: Schadstoff- und Staubfilterung

10.2 Minimierungsmaßnahmen

M 1 Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der Stellplätze und öffentlichen Grünflächen

Pro angefangene acht Stellplätze ist je ein Baum zu pflanzen. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Baumreihe zu pflanzen, Abstand der Bäume ca. 10 m. Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen, Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Flächen mind. 10 m².

Es sind Bäume aus der folgenden Liste zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H mB Stu 1 8-20):

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> , auch i.S., z.B. „Cleveland“, „Emerald Queen“, „Olmsted“	Spitz-Ahorn i.S.
<i>Alnus</i> „Spaethii“	Erle „Spaethii“
<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle
<i>Carpinus betulus</i> , auch i.S., z.B. „Fastigiata“	Hainbuche
<i>Prunus padus</i> „Schloss Tiefurt“	Traubenkirsche
<i>Tilia cordata</i> „Roelvo“	Winterlinde
<i>Ulmus</i> -Hybride „Regal“	Ulme
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i> „Plena“	Gefülltblühende Vogelkirsche

Begründung

Schutzgut Mensch /Landschaft: Erhöhung der Strukturvielfalt, Optische Aufwertung des Ortsbilds, Beschattung der Pkw-Stellplätze

Schutzgut Tiere: Lebens- und Rückzugsraum für Tiere, Biotopvernetzungsfunktion

Schutzgut Klima: bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration

Schutzgut Luft: Schadstoff- und Staubfilterung

M 2 Installation von insektenschonenden Lampen

Zur Außenbeleuchtung des Einkaufsmarkts insbesondere der Parkplätze dürfen nur Natriumdampflampen in staubdichten Scheinwerfern mit einem Abstrahlwinkel von < 85° zur Vertikalen verwendet werden. Die Benutzung von Skybeamern ist nicht zulässig. Beleuchtungskörper haben eine maximale Höhe von 8 m.

Begründung

Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen, Minimierung der Lichtimmissionen in das nächtliche Landschaftsbild. Schutz der Tierarten an/in der Winterspürer Aach

Fertigung:**Teil:** C**Blatt:** 3 - 7

M 3 Schutz des Oberbodens

Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m §§ 1 und 4 BodSchG Baden-Württemberg). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 1 m Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist zu beachten.

Begründung

Schutzgut Boden: Schutz vor belasteten Böden (Wirkungspfad Boden-Mensch, Boden-Grundwasser), weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung

Festsetzung durch Auflage im Baugenehmigungsverfahren

M 4 Baustelleneinrichtungsflächen sind im Gewässerrandstreifen der Winterspürer Aach unzulässig

Die Wiesenfläche im Randbereich der Winterspürer Aach ist für die Baustelleneinrichtung unzulässig.

Begründung

Schutz des Gewässers vor strukturellen Schäden, Schadstoff- und Sedimenteinträgen

Festsetzung durch Auflage im Baugenehmigungsverfahren

M 5 Uferabflachung an der Winterspürer Aach

Das nördliche Ufer der Winterspürer Aach wird durch Bodenabtrag strukturell verbessert. Die Erdarbeiten finden über der Mittelwasserlinie statt. In das Gewässer wird nicht direkt eingegriffen.

Begründung

Verbesserung der Gewässerstruktur, Erhöhung der Lebensraumqualität, Schaffung von Retentionsvolumen

M 6 Pflanzung eines gewässerbegleitenden Auwaldstreifens

In der Grünfläche zwischen Winterspürer Aach und Einkaufsmarkt werden Bäume und Sträucher gepflanzt. Die Bäume und Sträucher werden in Gruppen gepflanzt und dauerhaft gepflegt. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Entwicklung eines Altbaumbestands unter Berücksichtigung der erforderlichen Gewässerunterhaltung und der Regenwasserversickerung.

Es sind folgende Gehölze im Dreiecksverband zu pflanzen:

Salix purpurea, Str., v., oB., 4 TR, 100-150

Salix alba, Hei., v., oB., 150-200

Populus nigra, Str., v, oB., 5 TR, 100-150

Salix rubens, Str., v., oB., 4 TR, 100-150

Salix fragilis, Str., v, oB., 4 TR, 100-150

Salix triandra, Str.,v, oB., 3 TR, 100-150

Salix viminalis, Str., v, oB., 4 TR, 150-200

Fraxinus excelsior, Hei., v., oB., 200-250

Quercus robur, Hei., v., oB, 200-250

Alnus glutinosa, Hei., v., oB., 200-250

Begründung

Schutzgut Pflanze: Arten- und Lebensraumfunktion

Schutzgut Tiere: Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen für Vögel und Fledermäuse, Abschirmung von Lichtimmissionen

Schutzgut Klima: bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration

Schutzgut Luft: Schadstoff- und Staubfilterung

Schutzgut Mensch: Abschirmung des Einkaufsmarktes in Richtung Süden

Fertigung:**Teil:** C**Blatt:** 4 - 7

M 7 Entwässerung von Parkplätzen

Parkplätze sind über Sickermulden in Rückhalteflächen zu entwässern. Oberflächenwasser wird über Sickermulden in Rückhalteflächen geführt.

Begründung

Schutzgut Boden: Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers; Schutz des Grundwassers

Schutzgut Mensch/Landschaft: Minimierung des Eingriffs in das Ortsbild, ansprechende Gestaltung.

M 8 Anlage von Versickerungsmulden und -becken

Zur Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers ist eine Versickerungsmulde in der südlichen Grünfläche außerhalb des Gewässerrandstreifens anzulegen. Der Böschungverlauf des Beckens ist naturnah zu gestalten. Das Becken ist als wechselfeuchte Wiesenfläche anzulegen, maximale Einstautiefe: ca. 50 cm.

Begründung

Erhalt der Grundwasserneubildung, Entlastung des Kanalsystems, Schutz des Grundwassers.

M9 Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke zur randlichen Eingrünung

Pflanzung von Hecken und Sträuchern im Westen zwischen Einkaufsmarkt und Bebauung. Die Bäume und Sträucher werden in Gruppen gepflanzt und dauerhaft gepflegt. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Es sind folgende Gehölze im Dreiecksverband zu pflanzen:

Pflanzqualität: Heister mind., 3xv oB, 150-200 (20 %); Sträucher mind. STR, v, 5 Tr., 60-100, 100-150 (70 %)

Heister

Acer campestre

Feld-Ahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Sträucher

Cornus mas

Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Haselnuss

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

Liguster

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Prunus padus

Traubenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa canina

Hundsrose

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa

Roter Holunder

Sorbus aucuparia

Eberesche

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

Begründung

Schutzgut Pflanze: Arten- und Lebensraumfunktion

Schutzgut Tiere: Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen für Vögel und Fledermäuse, Abschirmung von Lichtimmissionen

Schutzgut Klima: bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration

Schutzgut Luft: Schadstoff- und Staubfilterung

Schutzgut Mensch: Abschirmung des Einkaufsmarktes in Richtung Süden

Fertigung:**Teil:** C**Blatt:** 5 - 7

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dillplatz“ der Stadt Stockach. Der Geltungsbereich ist im Lageplan Maßstab 1:500 vom 15.1. 2010 (Teil D) dargestellt.

2. Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis zu 25°.

3. Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen (z.B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude für Dächer und Fassaden nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung und Bauteile zur Energieeinsparung.

4. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder bewegte Licht (z.B. Skybeamer), Werbeanlagen mit wechselnden Bildern sowie mobile Werbeanlagen.

5. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die max. zulässige Höhe der Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen beträgt 1,00 m. Soweit betriebliche Befürfnisse dies erfordern, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden. In diesem Fall ist ein Abstand von mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

6. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Plangebiet unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Niederspannungsleitungen in unmittelbarer Nähe der Gebäude, soweit diese für die Beleuchtung im Außenbereich erforderlich sind.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu sammeln und wird über belebte Bodenschichten versickert (flächig oder in Mulden) oder als Brauchwasser genutzt. Die Vorgaben des entsprechenden ATV - DVWK - Merkblatts sind zu beachten. (vgl. Konflikt- und Maßnahmenplan des Grünordnungsplans (Anlage) Minimierungsmaßnahme M 8).

8. Vorschriften zum Bodenschutz § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

8.1 Die Geländegestaltung der Baugrundstücke ist so umfangreich wie möglich mit dem anfallenden Baugrubenaushub auszuführen. Überschüssige Erdmassen sind beim Landratsamt Konstanz (Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht) zur Weitervermittlung anzumelden.

8.2 Kontaminierter oder verunreinigter Erdaushub darf nicht unbehandelt wiederverwendet werden. Bauschutt, Bauabfälle und sonstiger Abfall dürfen nicht vergraben werden.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN FESTSETZUNGEN GEM. ANDERER GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND HINWEISE § 9 Abs. 6 BauGB**1. Sicherung von Bodenfunden**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen; Tel. 0 77 31 - 61229 oder 0171 - 366 13 23) mitzuteilen. Gem. § 20 DSchG - sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel. 07 61 - 208 35 70) 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.

Fertigung:**Teil:** C**Blatt:** 6 - 7

2. Wasserrecht und Bodenschutz

- 2.1 Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Konstanz (Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht) zur Stellungnahme vorzulegen.
- 2.2 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.
- 2.3 Oberflächenwasser, das von Dächern, Zufahrten Gehwegen und Parkplätzen stammt, ist in der Regel gering verschmutzt und ist deshalb, soweit möglich, flächenhaft zu versickern.
- 2.4 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).
- 2.5 Metalldächer müssen so beschichtet sein (Lackierung, Kunststoffüberzug), dass durch sauren Regen keine Metalle gelöst und über die Versickerungsmulden in das Grundwasser eingeleitet werden.
- 2.6 Treten bei Bauarbeiten Müllablagerungen zu Tage oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens festgestellt (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung), ist umgehend das Landratsamt Konstanz (Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht) zu verständigen.
- 2.7 Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu beachten. Das Merkblatt ist beim Landratsamt Konstanz (Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht) erhältlich.

3. Abfallbeseitigung

- 3.1 Anfallender Bauschutt, Abbruchmaterial und Bauabfälle müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Lösungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien hingewiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind fachgerecht zu entsorgen.
- 3.2 Bei der Verwendung von mineralischen Reststoffen sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 5.9.1995 einzuhalten.

4. Verkehr

- 4.1 Bezüglich eventueller Planungen oder anderer straßenrechtlicher Belange ist die Stellungnahme beim Regierungspräsidium Freiburg einzuholen.
- 4.1 Wenn die Landesstraße zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden muss, so sind die Pläne dem Landratsamt Konstanz (Amt für Nahverkehr und Straßen) zur Genehmigung vorzulegen und es ist ein Straßenbenutzungsvertrag abzuschließen. Auch bei Änderungen bestehender Versorgungsleitungen ist die Zustimmung des Landratsamts einzuholen. Ohne entsprechende Verträge wird kein Eingriff in die Landesstraße gestattet.

5. Versorgungsleitungen

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Kabel- und Freileitungsanlagen zur Versorgung der vorhandenen Gebäude mit Strom sowie Straßenbeleuchtungskabel und die dazugehörigen Kandelaber. Bauliche Veränderungen an den Versorgungsanlagen dürfen nur nach Rücksprache mit dem zuständigen EVU vorgenommen werden
- 5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Abwasserkanäle der Stadt Stockach. Anschlüsse und andere bauliche Veränderungen dürfen nur von der Stadt Stockach bzw. in Absprache mit der Stadt Stockach vorgenommen werden.

Fertigung:

Teil: C

Blatt: 7 - 7

- 5.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bauliche Veränderungen an den Versorgungsanlagen dürfen nur nach Rücksprache mit der Deutschen Telekom AG vorgenommen werden.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Stockach übereinstimmt.

Ausgefertigt

Stockach, den 25.02. 2010

Stolz
Bürgermeister