



Stadt Stockach  
Landkreis Konstanz

**Bebauungsplan**  
**„Goethestraße – 1. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Stockach

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

22.04.2022



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **1. Rechtsgrundlagen**

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 22.04.2022 wird folgendes festgesetzt:

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

### 2.2 Urbanes Gebiet – MU (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 6a BauNVO)

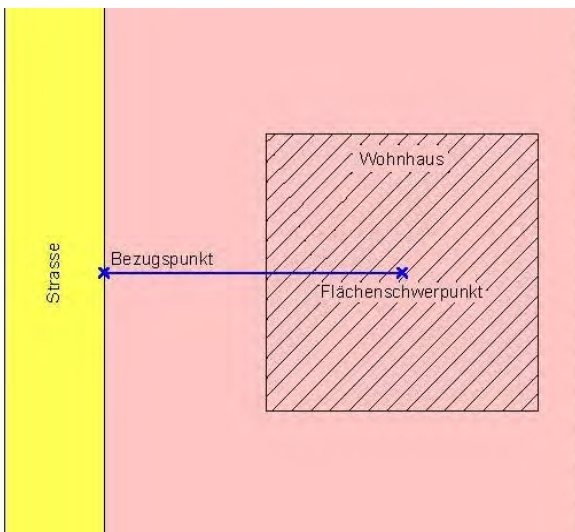
In urbanen Gebieten regelt sich die Zulässigkeit nach § 6a BauNVO.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### 2.3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planteil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Höhenlage des obersten Gebäudeabschlusses. Die festgesetzte Höhe darf durch technische Aufbauten, die der Nutzung von regenerativen Energien dienen oder für Klimatisierung / Wärmeerzeugung / Lüftung erforderlich sind, um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Fahrbahnhöhe der Goethestraße in Höhe des Flächenschwerpunkts des Gebäudegrundrisses:



#### 2.3.2 Grundflächenzahl - GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planteil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### 2.3.3 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend dem Planteil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### **2.3.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 20 BauNVO)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend dem Planteil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### **2.3.5 Staffelgeschosse / Nicht-Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 20 BauNVO)**

Im MU4a und MU7 gilt: Wird zusätzlich zu den maximal zulässigen Vollgeschossen ein Staffelgeschoss / Nicht-Vollgeschoss errichtet, so ist dieses mit Ausnahme der erforderlichen Treppenhäuser umlaufend (d.h. an allen Gebäudeseiten) um jeweils mindestens 1,50 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

An den direkt an der Goethestraße gelegenen Gebäuden sind an den der Straße zugewandten Fassaden der Staffelgeschosse transparente, nicht zurückgesetzte Schallschutzkonstruktionen zulässig.

#### **2.4 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

- Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.
- Die Gebäudelänge darf mehr als 50 Meter betragen

#### **2.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **2.6 Tiefgaragen, Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auch unterhalb festgesetzter Straßenverkehrsflächen, zulässig. Nicht überbaute und nicht für Zugangswege benötigte Teile von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten.

Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

#### **2.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

## **2.8 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind entsprechend dem Planteil festgesetzt.

## **2.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In den im Planteil festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten (Zufahrtsverbot) dürfen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden.

## **2.10 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. Gebäudeabbrüche dürfen ebenfalls nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Werden im Zuge von Baumaßnahmen Gehölze gerodet, sind zur Kompensation dieser Eingriffe geeignete Maßnahmen zur Förderung der Tier- und Pflanzenarten umzusetzen, wie beispielsweise die Wiederbegrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen.
- Bei Baumrodungen ist vor der Fällung zu prüfen, ob Baumhöhlen, Astlöcher oder Rindenspalten vorhanden sind, in denen Fledermäuse ihr Quartier haben oder Nistplätze von Vögeln vorhanden sind. Sollten solche Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein, sind mit einem Experten geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.
- Werden Bäume entfernt, die von Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätten genutzt werden, so sind die Höhlen im Verhältnis 1:1 durch geeignete Nistkästen zu ersetzen, in der Umgebung anzubringen und dauerhaft zu pflegen.
- Bei unbesetzten Bäumen sollen die Höhlungen bestmöglich erhalten bleiben, um den Verlust potenzieller Quartiere für Fledermäuse und Vögel auszuschließen.
- Bei Eingriffen in den bestehenden Gebäudebestand sind die Verbotstatbestände, insbesondere für die Artengruppe der Fledermäuse, für den jeweiligen Einzelfall zu überprüfen.
- Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen ist eine insektenverträgliche Beleuchtung zu verwenden.

## **2.12 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden folgende Festsetzungen getroffen:

### **2.12.1 Vorkehrungen bei nächtlichen Beurteilungspegel über 50 dB(A)**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im Geltungsbereich ist in den Bereichen des Plangebiets, in denen ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, an Schlafräumen und Kinderzimmern der Gebäude, die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

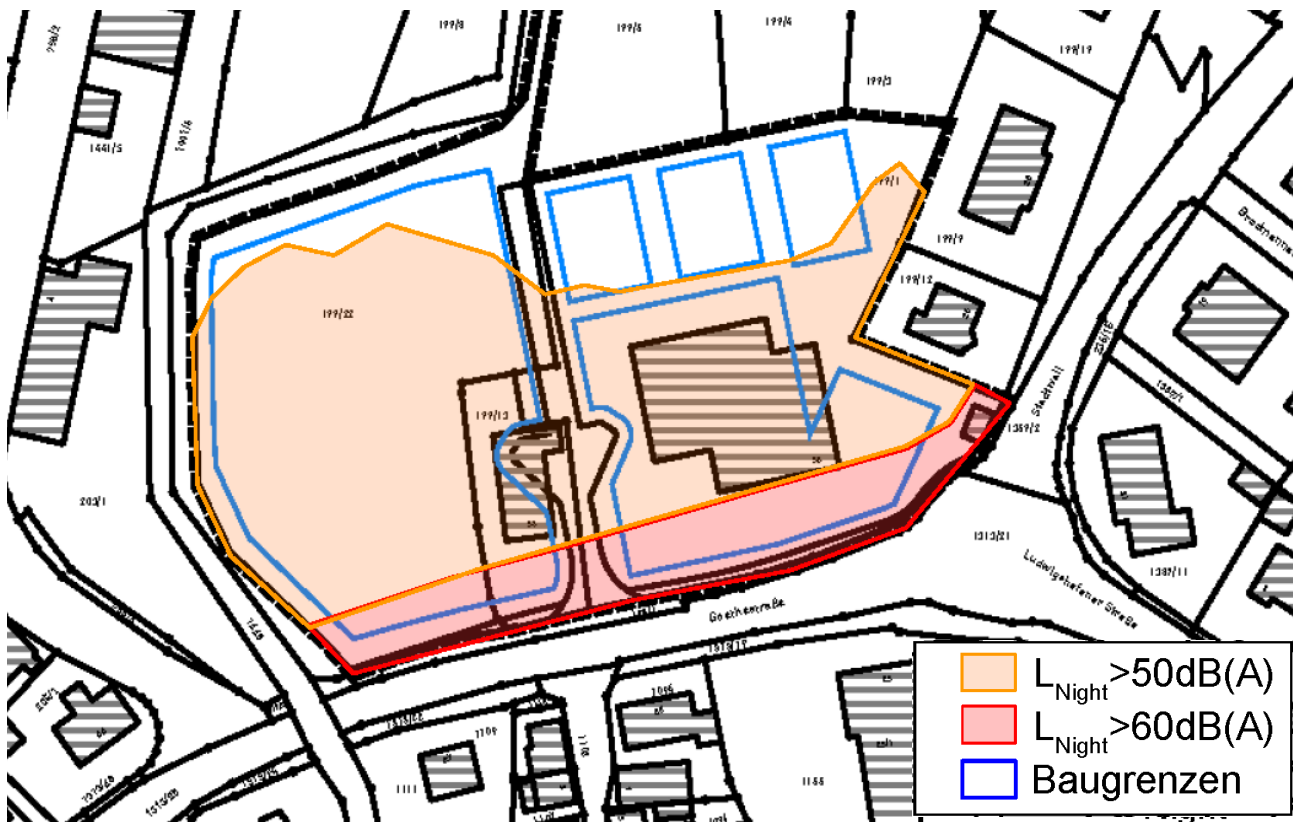
### **2.12.2 Vorkehrungen bei nächtlichen Beurteilungspegel über 60 dB(A)**

In den Bereichen des Plangebiets, in denen der Beurteilungspegel von 60 dB(A) in der Nacht und somit die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird, sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden keine offenbaren Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zulässig. Alternativ sind die entsprechenden Fenster mit festverglasten Kastenfenster- oder Loggiakonstruktionen mit seitlicher Belüftung zu versehen.

### **2.12.3 Abweichungen**

Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein geringerer Beurteilungspegel vorliegt. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

### 2.12.4 Beurteilungspegel Nachts



Quelle: Darstellung auf Basis der Umgebungslärmkartierung LUBW 2012

### 3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

#### 3.1 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

#### 3.2 Untergrundverunreinigungen und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere 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.

#### 3.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen aus Auenlehm, welcher mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im Meterbereich quartäre Schotter und Kiese überdeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



### **3.4 Grundwasserschutz / Oberflächengewässerschutz**

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAwS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten. Bei der Lagerung von und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und einzuhalten.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich) ist unverzüglich beim Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Wasser stellen eine Benutzung eines Gewässers dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, zu beantragen ist.

Bei der Lagerung von und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und einzuhalten.

### **3.5 Beseitigung von Schmutz- und Oberflächenwasser**

Bei der Schmutz- und Oberflächenentwässerung sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Für befestigte Flächen über 800 m<sup>2</sup> muss der Überflutungs- und Überlastungsnachweis der DIN 1986 - 100 (Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen) Abschnitt 14.9 durchgeführt werden.

### **3.6 Denkmalschutz**

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen.

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 während des gesamten Bauverlaufs 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.

### **3.7 Vermessungs- und Grenzzeichen**

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

### **3.8 Einbauten (Rückenstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen**

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem können zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig werden.

Die Stadt / der Straßenbaulastträger wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

### **3.9 Hochwasser**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete.

#### **3.9.1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind Bereiche, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist. Der Bereich des HQ100 erstreckt sich entlang der Zizenhauser Aach, Bauflächen sind nicht betroffen.

#### **3.9.2 Risikogebiete**

Bei Risikogebieten im Sinne des § 73 Abs. 1 S. 1 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt es sich um Flächen, die erst bei einem Extremhochwasserereignis überschwemmt werden (HQextrem). Bauliche Anlagen sind in solchen Bereichen grundsätzlich möglich. Es sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Drei Strategien kommen in Betracht:

- Ausweichen (Außerhalb Gefahrenzonen, Höhenlage / Aufständern in Gefahrenzonen)
- Widerstehen (Wassereintritt verhindern: Schutzeinrichtungen, Abdichten, Sperrventile)
- Nachgeben (Vorbereitung auf Teil-Flutung, Baustoffwahl und Ausrüstung für Flutung)

Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien.

Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen für Strom, Gas oder von Öltanks sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

### **3.10 Einteilung der Verkehrsflächen**

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### **3.11 Bestandsschutz**

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre.

### **3.12 Vogelschlag**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit großflächigen Glasfassaden werden Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag empfohlen.

### **3.13 Einsicht in DIN-Normen**

Wenn im Bebauungsplan auf DIN-Normen verwiesen wird, können diese bei der Stadtverwaltung Stockach, Stadtbauamt, Adenauer Str. 4, 78333 Stockach eingesehen werden.

**Fassungen:**

Fassung vom 22.04.2022

**Bearbeiter:**

Andreas Gorgol



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Gottlieb-Daimler-Straße 2  
88696 Owingen  
07551/83498-0  
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Stockach, den .....

.....

Rainer Stolz (Bürgermeister)