

STADT STOCKACH

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„WEISSMÜHLE 3. ÄNDERUNG“

VOM 21.07.2010

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH
§ 13a BAUGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018, 3081 f.).
- **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 Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Gutachterliche Stellungnahme (Nr. 2998/449): Geplante bauliche Erweiterung der Aldi-Verkaufsstätte in Stockach, Weißmühlenstraße 15 - Prognose und Beurteilung der Betriebslärmwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute vom 19.11.2009

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – Lebensmittelmarkt

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im SO-Gebiet ist ein Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von **1050 m²** zulässig.

Definition Verkaufsfläche:

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich (vgl. BVG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04) der Kassenzone, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Firsthöhe und maximal zulässige Traufhöhe.

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) entsprechend dem Planeinschrieb.

Die Traufhöhe wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe wird zwischen der festgesetzten EFH und dem First gemessen.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A5 Offene Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Oberflächenbelag Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie zum Beispiel Pflaster herzustellen.

A7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stockach und der Versorgungsträger zu belasten.

A8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A8.1 Pflanzbindung

Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Randeingrünung

In den im Planteil festgesetzten Bereichen sind die bestehenden Bodendecker und Sträucher vollflächig zu erhalten und zu pflegen.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Dachdeckungen aus Zink, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

B2 **Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C4 Altlasten

Das Plangebiet befinden sich im Bereich des Altstandortes "Ludwigshafener Str. 11", welcher im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt wird. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen metallverarbeitenden Betrieb. Im Zuge der Errichtung des ALDI-Marktes und der Umnutzung des ehemaligen Betriebsareales erfolgte im Jahr 2002 eine technische Altlastenerkundung.

Hierbei konnte in Teilbereichen Schadstoffbelastungen im Boden festgestellt werden. Von einer Gefährdung von Schutzgütern (Mensch, Grundwasser u.a.) muss nicht ausgegangen werden. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass sich entsorgungsrelevante Schadstoffbelastungen im Untergrund befinden.

Daher sind sämtliche Tiefbaumaßnahmen im Plangebiet durch einen sachkundigen Gutachter (z. B. Altlastengutachter) begleiten zu lassen.

Die anfallenden Aushubmaterialien sind zu separieren, zu beproben und mittels Deklarationsanalytik in die jeweilige Belastungsklasse einzustufen. Der Entsorgungsweg ist mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht, abzustimmen.

Dem Landratsamt Konstanz ist der Beginn der Arbeiten rechtzeitig im Vorfeld mitzuteilen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	16.09.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	09.04.2010
Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauGB	31.03.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB	09.04.2010
Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	19.04.2010 bis 19.05.2010
Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	19.04.2010 bis 19.05.2010
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	21.07.2010
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	21.07.2010

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Stockach, den 22.07.2010

Rainer Stolz, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	30.07.2010
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	30.07.2010

Stockach, den 22.07.2010

.....
Rainer Stolz
Bürgermeister

.....
Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Planverfasser