

Fertigung: 1
Teil: C
Blatt: 1 - 4

Textteil: Schriftliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 8 BauNVO

1.1 Es wird gemäß Eintragung im Planteil (Teil D) ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

1.2 Zulässig sind Anlagen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen nicht erheblich belästigend sind.

1.3 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässige Anlagen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.4 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Warensortiment gem. Anlage sind im Plangebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 19 und 20 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich gem. den Einträgen in der jeweils maßgeblichen Nutzungsschablone im Planteil (Teil D).

2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Festsetzung als Höchstwert wie im Planteil (Teil D) in der jeweils maßgeblichen Nutzungsschablone eingetragen.

2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 Abs. 2 BauNVO

Festsetzung als Höchstwert wie im Planteil (Teil D) in der jeweils maßgeblichen Nutzungsschablone eingetragen.

3. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

3.1 Die Wandhöhe der baulichen Anlagen darf von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut max. 8,50 m betragen.

3.2 Die jeweilige maßgebliche EFH wird von der Stadt Stockach für jedes Grundstück festgelegt. Die betrieblichen Bedürfnisse sind dabei zu beachten.

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

Als Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ist im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Baukörper mit mehr als 50 m Länge.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 19 und 23 BauNVO

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bestimmen sich gem. den Einträgen im Planteil (Teil D). Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische Anlagen.

5.2 Die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenzen ist nicht zulässig.

Fertigung: 1
Teil: C
Blatt: 2 - 4

6. Maßnahmen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Im Plangebiet werden Flächen und Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Lage und Art der Festsetzungen ergeben sich aus dem Planteil (Teil D) bzw. dem Konflikt- und Maßnahmenplan des Grünordnungsplans (Anlage) Vermeidungsmaßnahmen V 2, V 3 und V 4.

6.2 Minimierungsmaßnahmen

Im Plangebiet werden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzgebot) festgesetzt. Lage und Art der Festsetzungen ergeben sich aus dem Planteil (Teil D) bzw. dem Konflikt- und Maßnahmenplan des Grünordnungsplans (Anlage) Minimierungsmaßnahmen M 6 und M 7.

6.3 Die Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu erfüllen.

6.4 Pflanzempfehlungen für Gehölzpflanzungen im Plangebiet. Konflikt- und Maßnahmenplan des Grünordnungsplans (Anlage) Anhang I.

Bäume	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Sträucher	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffiger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

6.5 Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen werden nördlich von Raithaslach auf dem Flurstück Nr. 996, Gemarkung Raithaslach, durchgeführt. Dabei handelt es sich um Ersatzpflagemassnahmen zum Erhalt eines gem. § 32 NatSchG BW geschützten Heckenbiotops („Heckengebiet nördlich Raithaslach“ LUBW-Nr. 181193350121) und die Wiederaufnahme der Grünlandnutzung der brachgefallenen Wiesenflächen zwischen den Heckenreihen. Die Dauer der Kompensationsmaßnahmen wird auf 20 Jahre festgelegt. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 30°.

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

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

Fertigung: 1
Teil: C
Blatt: 3 - 4

3. 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.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege sowie Aufenthaltsbereiche im Freien sind gem. Konflikt- und Maßnahmenplan des Grünordnungsplans (Anlage) Minimierungsmaßnahme M 2 möglichst aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit breiten unvermörtelten Fugen). Soweit betriebliche Bedürfnisse dies erfordern, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

5. 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.

6. 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 5).

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. 26 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.“

2. Biotop

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein geschützter Biotop gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg (LUBW 2008). Eine Teilfläche des Biotops liegt innerhalb des 40 m-Zustimmungsbereichs der B 313 gem. § 9 Abs. 2 FStrG. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen daher der Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg.

Fertigung: 1
Teil: C
Blatt: 4 - 4

3. Verkehr

- 3.1 Bezüglich eventueller Planungen oder anderer straßenrechtlicher Belange ist die Stellungnahme beim Regierungspräsidium Freiburg einzuholen.
- 3.2 Für eine ggfs. erforderliche Verlängerung der Erschließungsstraße „A“ besteht eine Trassenplanung gem. Eintragung im Planteil (Teil D).

4. Versorgungsanlagen

- 4.1 Zur Versorgung des Plangebiets können die derzeit bestehenden Anlagen erweitert werden. Dazu ist es erforderlich, im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund, auch außerhalb des Plangebiets, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Die EnBW Regional AG behält sich vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von ihr beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.
- 4.2 Die 20 kV-Freileitung der EnBW am westlichen Rand des Plangebiets muss im Bestand gesichert werden. Etwaige Leitungsanpassungs- und Sicherungsarbeiten gehen zu Lasten des Verursachers.
- 4.3 Innerhalb der mit Leitungsrecht belasteten Fläche ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur nach Prüfung und ggfs. Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig.
- 4.4 Für die Freileitung gilt ein Schutzstreifen von 2,00 m x 7,50 m. Aufgrund der Lage der Leitung am Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kommt der Schutzstreifen nur einseitig zum Tragen. Innerhalb der mit Leitungsrecht belasteten Fläche ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur nach Prüfung und ggfs. Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig. Zur Vermeidung von wiederkehrenden Ausastungen ist bei Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein Mindestabstand von 3 m zwischen den Leisterseilen und eventuellen Ästen eingehalten werden muss. Dieser Sicherheitsabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

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.

Stockach, den 8. Oktober 2009

Stolz
Bürgermeister