

# Stadt Stockach Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Zoznegger Str."



## Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4, 8 - 9 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2254) BauGB geändert durch Gesetz vom 25.7.88 (BGBl.S.1093)
2. §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I. S.132)
3. §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4. §§ 3, 6, 7, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.90 (GBl.S.426)

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung :**

#### 1.1

Das Gebiet ist ausgewiesen als

- allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet mit Einschränkung (GEmE) gem § 8 BauNVO
- Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

#### 1.2

Im Planbereich sind folgende Anlagen zulässig:

Im WA sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 u. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Im MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten Anlagen zulässig. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im GEmE Gebiet 1 sind Anlagen gem § 8 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO zulässig. Insbesondere sind zulässig Groß- und Einzelhandel für Lebensmittel, Metzgerei-, Gastronomie- und Landwirtschaftsbedarf und die Verwertung von Schlachtnebenprodukten. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im SO Gebiet für Einzelhandelsbetriebe sind zulässig Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 900 m<sup>2</sup>. Dabei wird die Verkaufsfläche für das Lebensmittelsortiment auf 750 m<sup>2</sup> beschränkt. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen analog von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan. Im SO Gebiet sind Anlagen mit einer max. Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> (Einschränkung siehe 1.2) zulässig.

## **3. Bauweise**

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Fassaden mit einer Länge von über 25 m sind mittels Vor- u. Rücksprüngen oder durch andere architektonische Mittel zu gliedern. Im SO Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die max. Länge der Gebäude beträgt 60 m.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5. Nebenanlagen § 14 BauNVO**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig, soweit es sich nicht um Nebenanlagen für Kleintierhaltung handelt. Nebenanlagen gem § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## **6. Garagen**

Garagen sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

## **7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **7.1**

Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt durch Eintrag in die Planzeichnung.

### **7.2**

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude ergibt sich aus der Eintragung im Bebauungsplan. Zulässig sind nur Flach-, Sattel- oder Walmdächer. Dachauf-, -anbauten, Einschnitte und Abwalmungen sind zulässig. Sie dürfen jedoch nur maximal ein Drittel der Trauflänge betragen. Soweit im Bebauungsplan eine Firstrichtung eingetragen ist, ist diese maßgebend. Bei Doppelhäusern ist der First mittig anzuordnen. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte dürfen den First nicht unterbrechen. Zulässig sind nur entweder Aufbauten oder Einschnitte.

### **7.3 Dachdeckung**

Für die geneigten Dächer soll dunkelbraunes, naturrotes, dunkelrotes Material verwendet werden. Flachdächer sind abzukieseln.

### **7.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe**

Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe erfolgt durch die Stadt Stockach -Stadtbauamt- .

### 7.5 Firsthöhe

Die Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe erfolgt durch Eintrag in den Bebauungsplan.

### 7.6 Bepflanzung

Die Grundstücke sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Den Bauanträgen ist ein Bepflanzungsplan beizugeben. Der Parkplatz im Bereich des SO ist u.a. mittels Bepflanzung zu gestalten.

### 7.7 Zufahrten

Im SO Gebiet sind Zufahrten von der Robert-Koch-Str. (Flst.Nr. 714/4) nicht zulässig.

## 8. Lärmschutz

Im Bereich des SO Gebietes ist eine Lärmschutzwand ausgewiesen. Die Wand ist als bepflanzte Lärmschutzwand auszuführen. Soweit durch architektonische Maßnahmen am Gebäude der gleiche Lärmschutz erreicht werden kann, kann auf die Lärmschutzwand in diesem Bereich verzichtet werden. Die Fläche zwischen Gebäude und Robert Koch Str. ist in diesem Fall zu bepflanzen.

## 8. Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das örtliche Kanalnetz abzuleiten. Für die Einleitung der Abwässer ist eine Erlaubnis bei der Stadtverwaltung Stockach - Stadtbauamt - einzuholen.

## 9. Sicherung von Bodenfunden

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- oder anderer Erdarbeiten (Aussachtungen für Neubauten u. a. ) vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden (07731/61229). Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

## 10. Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BauGB.

## 11. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplans nach § 73 LBO sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO. Auf § 213 Abs. 1 Nr. 3 wird verwiesen.

Die bundes- u. landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Stockach, den 16. Juni 1993



(Ziwey)  
Bürgermeister