

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Neufassung)**

### **zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Lichtberg II" der Stadt Stockach - Stadtteil Winterspüren (Landkreis Konstanz)**

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

- 1.1 Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im WA nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan.
- 2.2 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Zulässig sind 2 Vollgeschosse. Soweit die Festsetzung IIBI erfolgt darf an der Hangoberseite nur 1 Geschoss in Erscheinung treten (sh. Schemaschnitte).
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die max. zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend den Festsetzungen in den Schnitten festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Vollgeschosse IIBI beträgt die max. zulässige Firsthöhe 8,25 m über EFH incl. Dachaufbauten (von OK EFH bis OK Dachhaut-First) und die max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) 3,75 m über EFH.

Bei der Festsetzung der Vollgeschosse II beträgt die max. zulässige Firsthöhe 11,00 m über EFH incl. Dachaufbauten (von OK EFH bis OK Dachhaut-First) und die max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) 6,50 m über EFH.

Die max. zulässige Firsthöhe ist auf der gesamten Länge einzuhalten .

### **3. Bauweise**

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind gem. Planeintrag Einzel- und Doppelhäuser. Soweit im Plan Hausgruppen ausgewiesen sind, sind Fassaden mit einer Länge von über 15 m zu gliedern.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### **5. Nebenanlagen § 14 BauNVO**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf der nichtüberbaubaren Fläche zulässig.

### **6. Garagen und Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen und den festgesetzten "Flächen für Garagen" zulässig. Garagen sind dabei -im Hinblick darauf, daß die Zufahrten (Versiegelung) möglichst gering zu halten sind-, in einem Bereich von max. 7,0 m hinter der Erschließungsstraße anzuordnen.

Als Ausnahme können Garagen oder Garagenteile außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, wenn hierdurch im Einzelfall eine deutlich kleinere Erschließungsfläche versiegelt werden muß. Stellplätze sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Erschließungsstraße zulässig soweit in der Planzeichnung kein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt ist.

Wird ein Doppelhaus errichtet ist außerhalb der Baugrenzen bzw. der festgesetzten "Flächen für Garagen" eine weitere Garage oder überdachten Stellplatz (max. 2 Stck). zulässig sofern diese nahe der Erschließungsstraße errichtet werden und der Standort ohne größere Eingriffe in das Gelände möglich ist.

**7. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im Plangebiet sind Flächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Auf diesen Flächen sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Büsche anzupflanzen.

Die privaten Grundstücke sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu gestalten. Es ist mind. 1 einheimischer, großkroniger Baum je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen. Nachbarrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Die geplanten Standorte sind im Bauantrag nachzuweisen.

Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte Bäume (Hochstämme) gemäß den Planeintragungen anzupflanzen.

**8. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zur Sicherung der im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Maßnahmen werden in Teilbereichen Ein- und Ausfahrtsverbote gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

**9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Plan sind Leitungsrechte (lr) zugunsten der Stadt Stockach zur Einleitung von Abwasserleitungen eingetragen. Lage und Breite der Leitungsrechte ergeben sich aus der Planzeichnung.

Im Plan sind Geh- und Fahrrechte (gr, fr 1 und 2) zugunsten des Eigentümers von Flst.Nr. 104/7 ausgewiesen.

**10. Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten.

**11. Straßenböschungen zur Herstellung des Straßenkörpers  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die evtl. für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom jeweiligen Eigentümer auf den Baulandflächen zu dulden.

Zur Befestigung der Randsteine, Rabatten müssen die Eigentümer der Grundstücke den Einbau einer Stütze dulden. Der Streifen hat eine max. Breite von 0,50 m. Die Stütze wird unterirdisch angelegt.

**12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**12.1 Dachgestaltung**

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude ergibt sich aus der Eintragung im Bebauungsplan. Zulässig sind nur Sattel- oder Walmdächer.

Dachaufbauten, Dachanbauten, Wiederkehren, Einschnitte und Abwalmungen sind zulässig. Sie dürfen jedoch nur max. 50 % der Trauflänge betragen.

Soweit im Bebauungsplan eine Firstrichtung eingetragen ist, ist diese maßgebend.

Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte dürfen den First nicht unterbrechen. Zulässig sind nur entweder Aufbauten oder Einschnitte. Für die geneigten Dächer darf nur dunkelbraunes, naturrotes, dunkelrotes Material verwendet werden. Nach Abstimmung mit der Stadt Stockach sind Abweichungen möglich. Flachdächer sind zu begründen.

Antennenanlagen mit Parabolspiegeln sind auf den Dachflächen nicht zulässig. Je Gebäude ist nur eine Anlage zulässig.

**12.2 Garagen und Stellplätze**

Für jede Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Garagen aus Profilblech und Faserzement sind nur zulässig, sofern die äußeren Umfassungswände eine Beschichtung mit putzähnlicher Struktur besitzen.

Freistehende Garagen können mit Flach- oder Satteldach errichtet werden. Flachdächer sind zu begrünen. Die Dachneigung bei Garagen / überdachten Stellplätzen darf max. die Dachneigung des Hauptgebäudes betragen.

Kommt die Garageneinfahrt (Tor) näher als 5 m vom Gehweg zu liegen, ist der Einbau eines ferngesteuerten Torantriebes erforderlich.

### 12.3 Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Soweit Auffüllungen und Abgrabungen durch Schnitte festgelegt sind, sind diese Vorgaben bindend. Die Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Zur Befestigung von Böschungen sind nur Trockenmauern, bepflanzbare Böschungssteine oder Drahtschotterkästen (bewachsen) zulässig.

Die Versiegelung der Grundstücke ist soweit wie möglich zu vermeiden. Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen und Wege sind unversiegelt (sickerfähig, z.B. wassergebundene Decke, Drainsteine, Rasengittersteine, Fugenpflaster u.ä.) herzustellen.

### 12.4 Einfriedigungen

12.4.1 Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet Sockel aus Beton- und Naturstein bis zu einer Höhe von 0,30 m über Gehwegoberkante mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe darf 1,00 m nicht überschreiten.

12.4.2 Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind mit Ausnahme einer Heckenpflanzung (nur einheimische, standortgerechte Gehölze) nicht zulässig. Die Gesamthöhe darf 1,00 m nicht überschreiten.

12.4.3 Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Nutzungen wie z.B. Einfriedigungen über 0,70 m Höhe -ab Oberkante Straße- nicht zulässig (Ausnahme: Hochstämme).

### 12.5 Entwässerung / Oberflächenwasser

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in den örtlichen Schmutzwasserkanal abzuleiten. Dach- und Oberflächenwasser sind, sofern sie nicht versickerbar sind dem Reinwasserkanal zuzuführen. Für die Einleitung der Abwässer ist eine Erlaubnis bei der Stadtverwaltung Stockach einzuholen.

Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen der Baugrundverhältnisse) kann eine Einleitung in die städtische Kanalisation von der Stadt gestattet werden.

**13. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BauGB

**14. Hinweise**

**14.1. Sicherung von Bodenfunden**

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

**14.2** Im Interesse eines ökonomisch / ökologischen Umganges mit Trinkwasser, sowie des Hochwasserschutzes wird empfohlen zur Nutzung von Regenwasser Zisternen zu bauen.

Freiburg, den 06.02.1996  
24.04.1996

Stockach, den **09. MAI 1996** .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32, 79100 FREIBURG



.....  
Planer



.....  
Bürgermeister