

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "An der Windeck II" der Stadt Stockach, Stadtteil Zizenhausen

Rechtsgrundlagen

1.

§§ 1 - 4, 8 - 9 des Baugesetzbuches vom 8.12.36 (BGB1.I S.2254) BauGB.

2.

§§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGB1. I S. 1763) BauNVO, zuletzt geändert durch VO vom 19.12.86 (BGB1.I S.2665).

3.

§§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung 1981 vom 30. Juli 1981 (BGB1. I S. 833).

4.

§§ 3, 6, 7, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. November 1983 (GB1. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch das Gesetz vom 1. April 1985 (GB1. S. 51).

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung :

1.1

Das Gebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEmE) gem. § 8 der BauNVO i.V.m § 1 Abs. 4 BauNVO auszuweisen.

1.2

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig.

1.3

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe mit über 500 qm Verkaufsfläche sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch die Eintragung in den Bebauungsplan.

3. Bauweise

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 sind zulässig, soweit es sich nicht um Nebenanlagen für Kleintierhaltung handelt.

6. Anpflanzgebot

Zur besseren Eingrünung des Baugebietes ist im Bebauungsplan eine Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Im Bereich des Pflanzstreifens ist alle 15 m ein großkroniger, einheimischer Laubbaum, zwischen den Bäumen sind Laubhecken, zu pflanzen.

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

7.1

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

7.2

Für Grenzgaragen gelten die Bestimmungen der LBO. Der Stauraum zwischen Erschließungsstraße und Garagentor muß mindestens 5,50 m betragen. Der gleiche Stauraum ist bei überdachten Stellplätzen einzuhalten.

7.3

Die Dachneigung muß bei freistehenden Hauptgebäuden 0 Grad - 30 Grad betragen. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan.

7.4

Dachaufbauten sind zulässig bei Gebäuden mit 30 Grad Dachneigung. Sie dürfen jedoch max. ein Drittel der Trauflänge betragen.

7.5

Dachanbauten und Abwalmungen sind, soweit sie im Verhältnis 1:3 zum Hauptgebäude stehen, zulässig.

7.6 Dachdeckungen

Für die geneigten Dächer ist dunkelbraunes oder dunkelrotes Material verwendet werden. Flachdächer sind abzukieseln.

7.7

Die Höhe der Gebäude darf von der Straßenoberkante bis zur Traufe (Schnittpunkt Dachhaut ./.. Außenwand) gemessen max. 7,00 m betragen.

7.8 Einfriedigungen

7.8.1

Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind nur gestattet:

- a) Sockel aus Beton- oder Naturstein bis zu einer Höhe von 0,30 m über Gehwegoberkante mit Heckenhinterpflanzung.
- b) Einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.

7.8.2

Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken darf nur mit Hecken oder Holzzaun erfolgen.

7.8.3

Die maximale Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten.

7.8.4

Stacheldraht ist als Einfriedigung nicht gestattet.

7.8.5

Soweit betriebliche Bedürfnisse es erfordern, kann von diesen Festsetzungen ausnahmsweise abgewichen werden. In diesem Fall ist ein Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

7.9 Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

7.10 Entwässerung

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

8. 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.) vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zutagekommene Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden (07731/61229). Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

9. Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BauGB.

10. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 74 LBO.

Stockach, den 25. Mai 1988

(S c h o p p)
Stadtbauprat

(Z i w e y)
Bürgermeister