

Stadt Stockach

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Haldenösch" Stadtteil Hindelwangen

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 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
(BGBl. I S. 132)
3.
§§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung 1981 vom 30. Juli 1981
(BGBl. I S. 833).
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 8. Januar 1990 (GBl. S. 1)

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

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. Das
Gebäude darf bergseits nur eingeschossig, hangunterseits zweigeschossig
in Erscheinung treten.

2.3
Flächen von Aufenthaltsräumen und Treppenträumen einschl. deren
Umfaßungswänden in anderen Geschossen (§ 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) sind
bei der Ermittlung der GFZ zu berücksichtigen.

3. Bauweise

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- od. Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die jeweilige Festsetzung erfolgt durch Eintrag in den Bebauungsplan.

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. Stützmauern von über 0,50 m sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig soweit die Topographie dies erfordert.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen sind auf der auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Stellplätze sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Erschließungsstrasse zulässig.

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

7.1

Garagen sind nur zulässig, wenn die äußeren Umfassungswände verputzt sind bzw. eine Beschichtung mit putzähnlicher Struktur besitzen.

7.2

Freistehende Garagen können mit Flach- oder Satteldach errichtet werden. Der Stauraum zwischen der Hinterkante Gehweg oder Strasse und dem Garagentor muß mind. 5,50 m betragen.

7.3

Die Dachneigung muß bei Hauptgebäuden 28 Grad - 38 Grad betragen. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan. Die Dachneigung bei Garagen darf maximal die Dachneigung des Hauptgebäudes betragen.

7.4

Dachaufbauten sind bei Gebäuden ab 30 Grad zulässig. Sie dürfen jedoch maximal ein Drittel der Trauflänge betragen.

*→ Befreiung bis 50% der Trauflänge
(Warndorf)*

7.5

Soweit im Bebauungsplan eine Firstrichtung eingetragen ist, ist diese maßgebend. Anbauten und Abwalmungen sind, soweit sie im Verhältnis 1 : 3 zum Hauptgebäude stehen, zulässig.

7.6 Dachdeckungen

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

7.7

Die Höhe der Gebäude darf von der von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufe (Schnittpunkt Dachhaut./Außenwand) gemessen

-bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m

-bei eingeschossiger Hangbebauung 6,00 m (fallende Hangseite) betragen

7.8

Die max. Firsthöhe beträgt 8,00 m über EFH.

7.9

Die maximal zulässige EFH ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Soweit eine andere EFH notwendig ist (z.B. Abwasserbeseitigung, andere Grundstückseinteilung) wird die EFH von der Stadt Stockach - Stadtbauamt - an Ort und Stelle festgelegt.

7.10 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind gestattet:

- Sockel aus Beton- oder Naturstein bis zu einer Höhe von 0,30 m über Gehwegoberkante mit Heckenhinterpflanzung. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind mit Ausnahme einer Heckenpflanzung nicht zulässig. Die maximale Höhe darf 1,0 m nicht überschreiten.

7.11 Grundstücksgestaltung

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

7.12 Bepflanzung

Die Grundstücke sind mit bodenständigen Sträuchern zu gestalten. Auf den Grundstücken sind, soweit nachbarrechtlich zulässig, mind. 2 einheimische, großkronige Bäume zu pflanzen.

Entlang der südöstlichen Grenze des Baugebietes ist ein Pflanzstreifen festgesetzt. Im Bereich des Pflanzstreifens sind standortgerechte, einheimische Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung ist im Bauantrag darzustellen. Die dem Bebauungsplan beiliegende Liste mit Pflanzvorschlägen und der Grünordnungsplan sind zu beachten.

7.13 Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das örtliche Kanalnetz abzuleiten. Für die Einleitung der Abwässer ist eine Erlaubnis bei der Stadtverwaltung Stockach - Stadtbauamt - 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. Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden (07731/61229). Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

9. Leitungsrecht, Fahrrecht

Die im Plan eingetragenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht für die Einlegung eines Kanals bzw. einer Wasserleitung zu Gunsten der Stadt bzw. mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten. Das Leitungsrechte haben eine Breite von 6,00 m.

10. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung über 0,7 m Höhe ab Oberkante Straße freizuhalten.

11. Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

12. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplans nach § 73 LBO sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO.

13. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

DIE BUNDES- UND LANDESRECHTLICHEN VERWALTUNGS- UND VERFAHRENSVORSCHRIFTEN WURDEN EINGEHALTEN.

Stockach, den 12. Dezember 1990

(Z i w e y)
Bürgermeister

