

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zoznegger Straße II“

1. Ausfertigung, Satzungsbeschluss 31.3.2010

**Stadt Stockach
Gemarkung Stockach
Landkreis Konstanz**

**Satzung der Stadt Stockach über örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan „Zoznegger Straße II“ in Stockach**

**Aufgrund von §74 LBO in Verbindung mit §4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von
Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat
beschlossen:**

I. Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen dieser örtlichen Bauvorschriften sind:

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8.8.1995 (Gbl. S. 617),
zuletzt geändert am 25.4.2007 (Gbl. S. 252,253).

II. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

Der Plan vom 16.12.2009 wird Bestandteil dieser Satzung

**In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Stadt Stockach
im Rahmen der LBO nach §74, Abs. 1, Nr. 1-7 folgende örtlichen
Bauvorschriften:**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Baugestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich und übereinstimmend gestaltet werden.

Ab einer Hauslänge von 10.0m muss ein horizontaler Versatz von mindestens 1.00m in die Gebäudelängsseite eingefügt werden, damit sich der Baukörper deutlich gegliedert darstellt.

Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden.

Freistehende Nebenanlagen in Form von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und Überdachungen sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 20qm und einer maximalen Höhe von 3.0m über dem höchsten Geländepunkt zulässig.

1.2. Dach, Dachaufbauten

Zulässige Dachform des Hauptbaukörpers : Satteldach (SD), Pultdach (PD).

Zulässige Dachneigung für WA1: maximal 15°; für WA2: maximal 22°.

Die vorgeschriebene Neigungsrichtung für Pultdächer ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt.

Untergeordnete Dachteile sowie Dächer von Garagen und Carports sind auch als Flachdächer zulässig.

Für WA 1 sind keine Dachaufbauten und keine Dacheinschnitte zugelassen.

Für WA 2 sind Dachaufbauten durch vertikale Verlängerung der Außenwand mit Flachdachabschluss möglich. Die Wandbreite des Dachaufbaus darf maximal 50% der Gesamtbreite der dazugehörigen Außenwand betragen. Die Flachdachoberkante darf maximal 8.35m über der dazugehörigen Rohfußbodenhöhe liegen.

Dachvorsprünge an Traufe und äußerstem Giebel müssen mindestens 50cm betragen.

1.3 Garagen, Carports

Garagen und Carports müssen als Einheit mit dem Hauptgebäude geplant werden. Flachdachgaragen dürfen nur an das Hauptgebäude angebaut werden, wenn der lichte Abstand zwischen OK Garagendach und Wohnhaustraufe mindestens 40cm beträgt.

Bei freistehenden Satteldachgaragen muss die Dachneigung der Festsetzung der Nutzungsschablone entsprechen, die Dacheindeckung muss dem Hauptgebäude entsprechen.

Fassadengestaltung und Fassadengliederung müssen ebenfalls dem Hauptgebäude angepasst sein.

1.4. Dacheindeckung, Materialien und Farbgebung

Zur Deckung der Dächer sind Dachziegel bzw. Dachsteine sowie Blechmaterialien zugelassen. Dacheindeckungen dürfen nicht glänzen oder stark reflektieren.

Ebenfalls zulässig sind Dachbegrünungen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dächern zugelassen.

Fassaden sind als Putz-, Holz- und Glasfassaden oder als Kombinationen dieser Materialien zulässig.

Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement, Metall oder sonstigen glänzenden bzw. glasierten Materialien.

Nebengebäude sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen.

Für die Fassaden sind helle und gedeckte Farbtöne zu verwenden, die in ihrer Wirkung zurückhaltend sein müssen. Glänzende Farben sind unzulässig.

1.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Hecken und Zäune zugelassen.

Die Gesamthöhe von Zäunen entlang der Erschließungsstraße darf 80cm, gemessen ab angrenzender Verkehrsfläche, nicht übersteigen. Zäune müssen dauerhaft begrünt werden.

Nicht zulässig sind geschlossene Hecken aus Nadelgehölz, Zäune mit Stacheldraht, sowie Zäune mit Sockelmauern.

Das in den Bebauungsplan eingezeichnete freizuhaltende Sichtfeld an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße ist von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0.60m ab Oberkante Gehweghinterkante freizuhalten.

1.6 Grundstücksgestaltung

Veränderungen des vorhandenen Geländes sind gering zu halten, sie sind im Baugesuch auf der Grundlage örtlich aufgenommener Geländeschnitte darzustellen. Eine sinnvolle Wiederverwendung des gewonnenen Aushubmaterials auf dem Baugrundstück ist zulässig.

Erforderliche Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen dürfen für Auffüllungen auf dem Baugrundstück max. 0.50m hoch sein.

Weitere Angleichungen des vorhandenen Geländes an das Erdgeschossniveau sind mit flach geneigten Böschungen (Böschungsneigung mind. 1:1.5) stufenweise mit Höhenversätzen von max. 1.0m zu realisieren.

Erforderliche Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen dürfen für Abgrabungen auf dem Baugrundstück max. 1.00m hoch sein.

Die Höhenangaben beziehen sich auf das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze.

1.7 Freileitungen

Freileitungen jeder Art sind unzulässig.

1.8 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten jeder Art sind unzulässig.

1.9 Außenantennen

Pro Grundstück ist für Rundfunk- oder Fernsehantennen einschl. Satellitenanlage maximal ein Dachantennenmast zulässig.

1.10 Verfahrensfreie Nebenanlagen

Pro Grundstück ist nur eine gebäudeartige Nebenanlage gem. §14 Abs. 1 BauNVO die gem. §50 LBO verfahrensfrei ist, also z. Bsp. Gewächshaus, Holzschuppen, Geräteschuppen oder freistehende Überdachung, zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen erlässt die Stadt Stockach im Rahmen der LBO nach § 74, Abs. 2 Nr. 1-6 folgende örtlichen Bauvorschriften:

2. Garagen, Carports

2.1 Stellplatznachweis

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Wohneinheiten bis 60qm Wohnfläche genügt ein Stellplatz. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend der VwV Stellplätze nachzuweisen.

Die Stadt Stockach bestimmt nach der LBO nach §74 Abs. 3, Nr. 1, 2:

1. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Zugängen und Zufahrten ist separat zu sammeln und in eine Sickersmulde einzuleiten.

Eine Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen. Hierzu sind Sickersmulden mit einer begrünter Oberbodenschicht von mindestens 30cm Stärke herzustellen. Schachtversickerungen oder ähnliches sind nicht zulässig.

Es wird empfohlen, Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser für die Verwendung bei der Gartenbewässerung herzustellen.

Das Oberflächenwasser der privaten Erschließungsstraße ist oberflächlich in die zentrale Grünfläche einzuleiten.

Notüberläufe der Versickerungseinrichtungen können an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

III Hinweise:

1. Abfall

Bauschutt und Bauabfälle müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Einschlägige Vorschriften sind einzuhalten.

2. Regenwassernutzung

Zisternen dürfen keine Verbindungen zur zentralen Trinkwasserversorgung haben. Die einschlägigen Vorschriften für Brauchwasseranlagen sind zu beachten. Sie müssen jederzeit von der Stadt kontrollierbar sein. Geplante Zisternen sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

3. Entwässerung, Grundwasser

Maßnahmen zum Schutz vor Kanalrückstau sind bauherrenseitig zu treffen. Kellergeschosse sind zum Schutz vor evtl. anstehendem Grundwasser gegebenenfalls wasserdicht auszuführen. Kellergeschosse lassen sich teilweise nicht im freien Gefälle entwässern.

4. Schutz des Oberbodens

Unbelasteter Oberboden ist abzutragen, fachgerecht zwischen zulagern und auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden.

5. Archäologische Funde

Da möglicherweise mit archäologischen Funden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Reg.präs. Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Aufgestellt:
Illmensee, den 16.12.2009/26.2.2010

Ingenieurbüro Rainer Blum Dipl.Ing. FH
Sonnenhalde 6/1
88636 Illmensee
Tel. 07558/638 Fax 07558/668
Email: ing.blum@t-online.de

Beschlossen vom Gemeinderat in
seiner Sitzung vom 31.3.2010.

Stockach, den 1.4.2010

.....
Stolz, Bürgermeister