

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Obere Walke“
schriftliche Festsetzungen
Stand: 02.03.2004**

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird ausgewiesen als:

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs.2 BauNVO, jedoch sind Versorgungsstätten, Läden-, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs.3 BauNVO
(Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt (§ 16 Bau NVO).

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im:

WA 1	max. II
WA 2	mind. II max. III
GEE	max. III

3.0 Bauweise, Zahl der Wohnungen, Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

3.2 Die Bebaubarkeit und Zahl der Wohnungen wird in den einzelnen Nutzungszonen siehe Planeinschrieb festgesetzt.

3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Rechtsplan durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 4.1 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§14 BauNVO) sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig mit Ausnahme der Flächen für Anpflanzungen.
- 4.2 Der Abstand von Garagen, Carports und Nebenanlagen zur Verkehrsfläche muss mind. 2,0 m betragen.
- 4.3 Garagen entlang der B31 müssen einen Mindestabstand von 5,50 m von der Gehweghinterkante einhalten.

5.0 Anpflanzungen

- 5.1 Entlang der Grenze zwischen der Nutzungszone WA und GEE dient eine Fläche von 3,0 m Breite dem Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Bepflanzung ist mit Laubgehölz durchzuführen. Dieser Bereich ist von jeder Bebauung freizuhalten.
- 5.2 Auf jedem Baugrundstück sind großkronige Laubbäume zu pflanzen:
Grundstücke bis 700 m² 2 Bäume
Grundstücke über 700 m² 3 Bäume
Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Straßen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

6.0 Klassifizierte Strasse B 31

- 6.1 Das Baugebiet wird an einer bestehenden klassifizierten Strasse B31 errichtet. Der Strassenbauträger ist zu Lärmschutzmaßnahmen nicht verpflichtet.
- 6.2 An bestehenden und neuen Zufahrten zur B 31 sind Sichtfelder freizuhalten. Die Sichtpunkte haben einen Abstand von 3,00 m vom bestehenden Fahrbahnrand und die Länge der Sichtstrahlen betragen jeweils 60,00 m. Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung ab einer Höhe von 0,60m über Oberkante Gehweghinterkante freizuhalten.

7.0 Leitungsrechte

- 7.1 Das Baugebiet befindet sich auf dem ehemaligen Firmengelände des Energieversorgungsunternehmens EnBW. Für neue bzw. die Umlegung bestehender Versorgungsleitungen sind Flächen mit Leitungsrechten im Plan eingetragen. Die Leitungsrechte haben eine Breite von 1,5 m.
- 7.2 Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden. Eine Bebauung oder andere Nutzung der Flächen mit Leitungsrechten darf nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW Regional AG bzw. der Stadtwerke Stockach erfolgen.

8.0 Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen.

Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Bad.-Württ., Abt. Archäol. Denkmalpflege Freiburg (Marienstr. 10, 79098 Freiburg, 0761/207120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

1.0 Höhe der baulichen Anlagen

- 1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen gem. §18 BauNVO (max. zulässige Wand- und Firsthöhe) und die max. zul. Gebäudebreite wird begrenzt durch ein Lichtraumprofil, gemäß den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Planteil.
- 1.2 Die Bezugshöhe der Lichtraumprofil-Unterkante wird je Baugrundstück auf OK Strasse in Gebäudemitte festgesetzt, die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) kann innerhalb des Lichtraumprofils frei gewählt werden, die max. zulässige Wand- und Firsthöhe wird in Bezug auf die Lichtraumprofil-Unterkante gemessen.

2.0 Lichtraumprofil

Wiederkehrbauten und Vorbauten dürfen die Lichtraumprofilbreite um 2,0 m überschreiten, wenn sie von den Giebelkanten mind. 1,0 m rückversetzt sind und höchstens $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge einnehmen.

3.0 Dachgestaltung

- 3.1 Es sind alle Dachformen zulässig, wenn First und Traufe innerhalb der Lichtraumprofilumgrenzung liegen. Die max. Dachneigung beträgt 38°, Flachdächer von 0-5 Grad sind zu begrünen.
- 3.2 Dachgauben sind nur bis zu insgesamt $\frac{1}{2}$ der Länge der zugehörigen Gesamtwandlänge zulässig. Dachgauben dürfen wenn sie nicht breiter sind als 5,0 m die Lichtraumprofilumgrenzung überschreiten, der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 1,5 m, der Abstand zum Giebel mind. 1,0 m betragen und der Schnittpunkt mit dem Hauptdach muß mind. 1,0 m unter dem First liegen.

4.0 Stellplatzverpflichtung

Die erforderliche Zahl der Stellplätze wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

5.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist zu sammeln und gegebenenfalls zu verwenden, bzw. versickern oder verdunsten. Überschüssiges Wasser (Überlauf von Speicher, Zisterne, Versickerungs- oder Verdunstungsmulden) ist in die Kanalisation einzuleiten.

6.0 Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen richtet sich nach dem Nachbarschaftsrecht. Zur Straße hin darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen.