

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Weingärten" der Stadt Stockach, Stadtteil Wahlwies

Rechtsgrundlagen

1.

§§ 1 - 4, 8 - 9 des Baugesetzbuches vom 8.12.86 (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 :

Das Gebiet ist als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

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 Eintragung in den Bebauungsplan.

2.2

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Bei 2 Vollgeschossen ist 1 Vollgeschosß im Bereich des Dachraumes zu verwirklichen.

3. Bauweise

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

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Abstandsflächen

Der seitliche Abstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3 m betragen.

6. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 sind zulässig. Stützmauern von über 0,50 m sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

7. Garagen

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

8. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

8.1

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

8.2

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. Der gleiche Raum ist mit überdachten Stellplätzen (Carports) freizuhalten.

8.3

Die Dachneigung muß bei freistehenden Hauptgebäuden 30 Grad - 45 Grad betragen. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan.

Die Dachneigung bei Garagen darf maximal die Dachneigung des Hauptgebäudes betragen.

8.4

Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen jedoch nur maximal ein Drittel der Trauflänge betragen.

8.5

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

8.6 Dachdeckungen

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

3.7

Die Höhe der Gebäude darf von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufe (Schnittpunkt Dachhaut ./ . Außenwand) gemessen max. 3,75 m betragen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ergibt sich aus der Strassenoberkante + 0,50 m (Hausmitte). Soweit die tatsächlichen Verhältnisse eine andere EFH erfordern, kann eine Ausnahme zugelassen werden. Die EFH wird in diesem Fall von der Stadt Stockach - Stadtbauamt - festgestellt.

3.8 Einfriedungen

3.8.1

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

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

3.8.2

Einfriedungen zwischen den Grundstücken darf nur mit einer Heckenpflanzung oder einem Holzzaun erfolgen.

3.8.3

Die maximale Höhe darf 1,0 m nicht überschreiten.

3.9 Grundstücksgestaltung

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

3.10 Bepflanzung

Die Grundstücke sind mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist pro 500 qm mind. ein hochstämmiger Obstbaum (Kirsche, Birne, Nuß) zu pflanzen. Die vorhandenen Obstbäume sind soweit möglich zu erhalten. Fichten und Tannenarten sollen nicht gepflanzt werden.

3.11 Entwässerung

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

9. 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.

10. Leitungsrecht

Die im Plan eingetragene Fläche ist gem § 9 Abs. 1 Nr. 31 BauGB mit einem Leitungsrecht für die Einlegung eines Kanals zugunsten der Stadt zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 5,00 m.

11. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehinderten Nutzung über 0,7 m Höhe freizuhalten.

12. Ausnahmen und Befreiungen

Für landwirtschaftl. Betriebsstellen sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Dachneigung sowie der Einfriedigung möglich, soweit dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist.
Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BauGB.

13. Ordnungswidrigkeiten

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

Beschlossen vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24. August 1988. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Stockach, den 24. August 1988

