



**Stadt Stockach
Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan
"Weingärten II"
Stadtteil Wahlwies**



Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4, 8 - 9 des Baugesetzbuches vom 8.12.86 (BGBl.I S.2254) BauGB, geändert durch Gesetz vom 25.7.88 (BGBl. S. 1093)
2. §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. S.132)
3. §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
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 8.1.90 (GBl.S.1)

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung :

Das Gebiet ist ausgewiesen als

- allg. Wohngebiet (WA) gem § 4 BauNVO
- Dorfgebiet (MD) gem § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

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

2.2

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Das 2. Vollgeschos darf nur im Bereich des Dachraumes verwirklicht werden.

2.3

Flächen von Aufenthaltsräumen und Treppenräumen einschl. deren Umfassungswänden in anderen Geschossen (§ 20 Abs.3 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 nur Einzel- und Doppelhäuser.

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. Dieser Abstand ist auch mit untergeordneten Bauteilen einzuhalten.

6. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 sind zulässig, soweit es sich im WA nicht um Nebenanlagen für Kleintierhaltung handelt. Stützmauern von über 0,50 m sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich soweit die Topographie dies erfordert.

7. Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Stellplätze sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Erschließungsstrasse zulässig. 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. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

8.1 Dächer

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude ergibt sich aus der Eintragung im Bebauungsplan. Zulässig sind nur Sattel- oder Walmdächer. Dachauf-, -anbauten Einschnitte und Abwalmungen sind zulässig. Sie dürfen jedoch nur maximal ein Drittel der Trauf-länge betragen. Soweit im Bebauungsplan eine Firstrichtung eingetragen ist, ist diese maßgebend. Bei Doppelhäusern ist der First mittig anzuordnen. Für die geneigten Dächer darf nur dunkelbraunes, naturrotes, dunkelrotes Material verwendet werden. Flachdächer sind abzukiesen. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte dürfen den First nicht unterbrechen. Zulässig sind nur entweder Aufbauten oder Einschnitte.

8.2 Garagen

Garagen aus Profilblech und Asbestzement sind nur zulässig, sofern die äußeren Umfassungswände eine Beschichtung mit putzähnlicher Struktur besitzen. Freistehende Garagen können mit Flach- oder Satteldach errichtet werden. Die Dachneigung bei Garagen/überdachten Stellplätzen darf maximal die Dachneigung des Hauptgebäudes betragen.

8.3 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) - Firsthöhe

Die max. Firsthöhe beträgt 8,00 m über EFH (incl. Dachaufbauten). Die EFH wird von der Stadt - Stadtbauamt - an Ort und Stelle festgesetzt, sie beträgt in der Regel 0,50 m über OK Straßenfläche (in der Mitte des Hauses gemessen).

8.4 Einfriedungen

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 (Lattenzäune)

Einfriedigungen zwischen den Grundstücken dürfen nur mit einer Heckenpflanzung oder einem Holzzaun erfolgen. Die maximale Höhe darf 1,0 m nicht überschreiten. Im Dorfgebiet sind Ausnahmen möglich soweit betriebl. Gründe dies erfordern.

8.5 Grundstücksgestaltung

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

8.6 Bepflanzung, Pflanzstreifen/Pflanzgebot

Die Grundstücke sind mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist, soweit nachbarrechtl. zulässig, 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. Die Eigentümer der Grundstücke auf denen ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind verpflichtet, eine 2 bis 3 m hohe, dichte Hecke (nur einheimische Gehölze) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bepflanzung ist im Rahmen des Baugesuches darzustellen. Bei der Schlußabnahme ./ Fertigestellung des Hauptgebäudes muß die Hecke angepflanzt sein. Die zu pflanzenden Gehölze müssen eine Mindesthöhe von 1,5 m haben (Pflanzung doppelreihig im Verband, 5 Stück pro lfd Meter).

8.7 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Gestaltung und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind zeitgleich durchzuführen. Im Bauantrag sind beide Haushälften darzustellen.

8.8 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 (Aussachtungen 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/Straßenböschungen

Die im Plan eingetragene Fläche ist gem § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht für die Einlegung eines Kanals zugunsten der Stadt zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 5,00 m. Die Fläche ist von jeder Bebauung freizuhalten. Im Bereich der Leitungsrechte dürfen nur flachwurzelnde Büsche/Sträucher gepflanzt werden. Bäume sind nicht zulässig.

Die evt. für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom jeweiligen Eigentümer auf den Baulandflächen zu dulden.

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. Auf § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird hingewiesen.

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

Stockach, den 2. Sept. 1992



(Ziwey)
Bürgermeister