

**Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB und örtliche Bauvorschriften
„Fritz-Gegauf-Str.“**

**Schriftliche Festsetzungen, Stand: 02.03.2016, redaktionell ergänzt 05.10.2016
Rechtskräftig: 25. Nov. 2016**

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (VG). Die Festlegung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

3. Höhe der Gebäude

Die Wandhöhe -WH- (Schnittpunkt Wandaußenfläche / Oberkante Dachhaut) darf max. 6,50 m über Bezugshöhe -BZH- betragen.

Die Gebäudehöhe -GH- darf max. 8,50 m über BZH betragen.

Die Festlegung der Bezugshöhe -BZH- erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

4. Bauweise, Stellung der Gebäude

Es wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO festgelegt. Die Gesamtlänge der Gebäude darf 27 m nicht überschreiten. (Hinweis: Fassadengliederung siehe örtliche Bauvorschriften)

Die Stellung der Gebäude wird bestimmt durch die Festlegung der Firstrichtung. Die Festlegung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

5. Zahl der Wohneinheiten

Die Festlegung der max. Zahl der Wohneinheiten erfolgt durch Eintrag in die Planzeichnung.

6. Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

Die Baugrenze darf zur öffentlichen Straße nicht mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden.

7. Garagen, Carports, Nebenanlagen

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche, Nebengebäude bis max. 20 m² Grundfläche je Baugrundstück zulässig. Zur Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

8. Leitungsrechte

Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht LR1 dient zur Einlegung eines Abwasserkanals zugunsten der Stadt Stockach.

Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht LR 2 dient der Einlegung eines Mulden-Rigolen-Systems zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Die Flächen der Leitungsrechte sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Anlegung von Zufahrten und Zugängen ist zulässig.

9. Straßenbeleuchtung (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Leuchtmittel müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem – gelbes oder rotes – Licht und staubdichten Leuchten (LED)).

10. Anpflanzen von Hecken (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Fl. St. Nr. 3277/1, 3277/2 und 3276 ist eine dichte Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu pflanzen: Pflanzgröße mind. 2 x v., m. B. 125-150, Anzahl 3,5 – 4 St. je lfdm., Wuchshöhe 1,50 m.

Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes sind Sträucher gem. Pflanzliste zu pflanzen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachgestaltung

Die Dachneigung wird durch Eintrag in die Planzeichnung festgelegt.

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer.

Bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Treppenhäuser), sowie bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer (bis 5 Grad) zulässig.

Flachdächer sind bei Garagen und Carports zu begrünen soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

2. Fassadengestaltung

Fassaden mit einer Länge von über 12 m sind durch Vor- oder Rücksprünge um mind. 1,0 m zu gliedern.

3. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen (§74 (1) Nr. 3 LBO)
Garagenvorplätze, Stellplätze, Zufahrten und sonstige gefestigten Flächen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
5. Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 75 LBO.

C. Hinweise

1. Bodenfunde
Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig 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 Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.
2. Niederschlagswasser / Drainagen
Zum Schutz gegen Hangwasser oder eindringendes Oberflächenwasser sind alle Keller im Plangebiet entsprechend zu sichern. Niederschlagswasser ist für jedes Gebäude über eine bewirtschaftete Zisterne von mind. 5 m³ zu puffern.

Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
3. Gestaltung von Freiflächen
Die nicht überbauten Freiflächen sollen als Grünflächen angelegt und mit Sträuchern gem. Pflanzliste bepflanzt werden.

Stockach, den 10.11.2016

.....
Stolz
Bürgermeister