Stand: 09.04.2014 ..
Rechtskraft: 17.04.2014

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan "Im Lichtberg II" der Stadt Stockach - Stadtteil Winterspüren (Landkreis Konstanz)

Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gern. § 4 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im WA nicht zulässig.

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. Zulässig sind 2 Vollgeschosse. Soweit die Festsetzung IIBI erfolgt darf an der Hangoberseite nur 1 Geschoss in Erscheinung treten (sh. Schemaschnitte).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die max. zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend den Festsetzungen in den Schnitten festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Vollgeschosse IIBI beträgt die max. zulässige Firsthöhe 8,25 m über **EFH** incl. Dachaufbauten (von OK EFH bis OK Dachhaut-First) und die max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) 3,75 m über EFH.

Bei der Festsetzung der Vollgeschosse II beträgt die max. zulässige Firsthöhe 11,00 m über EFH incl. Dachaufbauten (von OK EFH bis OK Dachhaut-First) und die max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) 6,50 m über EFH.

Die max. zulässige Firsthöhe ist auf der gesamten Länge einzuhalten .

Bauweise

Als Bauweise wird gern. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind gern. Planeintrag Einzel- und Doppelhäuser. Soweit im Plan Hausgruppen ausgewiesen sind, sind Fassaden mit einer Länge von über 15 m zu gliedern.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Mit Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 2 m einzuhalten.

Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen und den festgesetzten "Flächen für Garagen" zulässig. Garagen sind dabei -im Hinblick darauf, daß die Zufahrten (Versiegelung) möglichst gering zu halten sind-, in einem Bereich von max. 7,0 m hinter der Erschließungsstraße anzuordnen.

Als Ausnahme können Garagen oder Garagenteile außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, wenn hierdurch im Einzelfall eine deutlich kleinere Erschließungsfläche versiegelt werden muß. Stellplätze sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Erschließungsstraße zulässig soweit, in der Planzeichnung kein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt ist.

Wird ein Doppelhaus errichtet ist außerhalb der Baugrenzen bzw. der festgesetzten "Flächen für Garagen" eine weitere Garage oder überdachten Stellplatz (max. 2 Stck). zulässig sofern diese nahe der Erschließungstraße errichtet werden und der Standort ohne größere Eingriffe in das Gelände möglich ist.

Pflanzgebote **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im Plangebiet sind Flächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Auf diesen Flächen sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Büsche anzupflanzen.
Die privaten Grundstücke sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu gestalten. Es ist mind. 1 einheimischer, großkroniger Baum je 500 m^2 Grundstücksfläche zu pflanzen. Nachbarrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Die geplanten Standorte sind im Bauantrag nachzuweisen.

Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte Bäume (Hochstämme gemäß den Planeintragungen anzupflanzen.

Ein- und Ausfahrten **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zur Sicherung der im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Maßnahmen werden in Teilbereichen Ein- und Ausfahrtsverbote gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

Leitungsrechte **(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Plan sind Leitungsrechte (lr) zugunsten der Stadt Stockach zur Einle-gung von Abwasserleitungen eingetragen. Lage und Breite der Leitungsrechte ergeben sich aus der Planzeichnung.

Im Plan sind Geh- und Fahrrechte (gr, fr 1 und 2) zugunsten des Eigentümers von FIst.Nr. 104/7 ausgewiesen.

10 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten.

11 Straßenböschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

Zur Befestigung der Randsteine, Rabatten müssen die Eigentümer der Grundstücke den Einbau einer Stütze dulden. Der Streifen hat eine max. Breite von 0,50 m. Die Stütze wird unterirdisch angelegt.

12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude ergibt sich aus der Eintragung im Bebauungsplan. Zulässig sind nur Sattel- oder Walmdächer.

Dachaufbauten, Dachanbauten, Wiederkehren, Einschnitte und Abwalmungen sind zulässig. Sie dürfen jedoch nur max. 50 % der Trauflänge betragen.

Soweit im Bebauungsplan eine Firstrichtung eingetragen ist, ist diese maßgebend.

Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte dürfen den First nicht unterbrechen. Zulässig sind nur entweder Aufbauten oder Einschnitte. Für die geneigten Dächer darf nur dunkelbraunes, naturrotes, dunkelrotes Material verwendet werden. Nach Abstimmung mit der Stadt Stockach sind Abweichungen möglich. Flachdächer sind zu begrünen.

Antennenanlagen mit Parabolspiegeln sind auf den Dachflächen nicht zulässig. Je Gebäude ist nur eine Anlage zulässig.

12.2 Garagen und Stellplätze

Für jede Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

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

Freistehende Garagen können mit Flach- oder Satteldach errichtet werden. Flachdächer sind zu begrünen. Die Dachneigung bei Garagen / überdachten Stellplätzen darf max. die Dachneigung des Hauptgebäudes betragen.

Kommt die Garageneinfahrt (Tor) näher als 5 m vom Gehweg zu liegen, ist der Einbau eines ferngesteuerten Torantriebes erforderlich.

12.3 Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Soweit Auffüllungen und Abgrabungen durch Schnitte festgelegt sind, sind diese Vorgaben bindend. Die Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Zur Befestigung von Böschungen sind nur Trockenmauern, bepflanzbare Böschungssteine oder Drahtschotterkästen (bewachsen) zulässig.

Die Versiegelung der Grundstücke ist soweit wie möglich zu vermeiden. Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen und Wege sind unversiegelt (sickerfähig, z.B. wassergebundene Decke, Drainsteine, Rasengittersteine, Fugenpflaster u.ä.) herzustellen.

12.4 Einfriedigungen

12.4.1 Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet Sockel aus Beton- und Naturstein bis zu einer Höhe von 0,30 m über Gehwegoberkante mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe darf 1,00 m nicht überschreiten.

12.4.2 Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind mit Ausnahme einer Heckenpflanzung (nur einheimische, standortgerechte Gehölze) nicht zulässig. Die Gesamthöhe darf 1,00 m nicht überschreiten.

12.4.3 Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Nutzungen wie z.B. Einfriedigungen über 0,70 m Höhe -ab Oberkante Straße- nicht zulässig (Ausnahme: Hochstämme).

12.5 Entwässerung / Oberflächenwasser

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in den örtlichen Schmutzwasserkanal abzuleiten. Dach- und Oberflächenwasser sind, sofern sie nicht versickerbar sind dem Reinwasserkanal zuzuführen. Für die Einleitung der Abwässer ist eine Erlaubnis bei der Stadtverwaltung Stockach einzuholen.

Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen der Baugrundverhältnisse) kann eine Einleitung in die städtische Kanalisation von der Stadt gestattet werden.

13 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BauGB

14. Hinweise

14.1 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.) vor Baubeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden (07731/61229). Mit Arbeitsverzögerungen zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

14.2 Im Interesse eines ökonomisch / ökologischen Umganges mit Trinkwasser, sowie des Hochwasserschutzes wird empfohlen zur Nutzung von Regenwasser Zisternen zu bauen.

Freiburg, den 06.02.1996
24.04.1996

Stockach, den 09.05.1996;
Änderung 10.04.2014

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32, 79100 FREIBURG

meister

Planer **Bürger**

STADT STOCKACH

S A T Z U N G

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften „Im Lichtberg II“ Stadtteil Winterspüren

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches i.V. mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Stockach am 09.04.2014 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplanes „Im Lichtberg II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 08.05.1996 i.d.F. vom 12.05.2004.

§ 2
Inhalt der Änderung

Nr. 5 der Bebauungsvorschriften erhält folgende Fassung:

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Mit Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 2 m einzuhalten.

§ 3
Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften wurden beachtet.

Stockach, den 10.04.2014

STADT 14 STOCKACH

Stolz
Bürgermeister

Die Bekanntmachung erfolgte am ..... Die Änderung hat zu diesem Zeitpunkt Rechtskraft erlangt.

17. April 2014

Hinweis:
Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn aller Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn terminlich mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) abzustimmen. Hierzu zählen auch bodenkundliche Schürfe, Baustelleneinrichtungen etc. und alle Erschließungsmaßnahmen. Der Abtrag des Oberbodens hat unter Aufsicht der Kreisarchäologie mit einem Bagger mit Humuslöffel zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium 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.