



Stadt Stockach
Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan
"Im Lichtberg II"
Stadtteil Winterspüren



Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4, 8 - 9 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2254) BauGB geändert durch Gesetz vom 8.12.88 (BGBl. I S. 1093)
2. §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. 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 7.12.90 (GBl. S. 426)
5. Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I. S. 926)

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung :

1.1

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

1.2

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

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

2.3

Flächen von Aufenthaltsräumen und Treppenträumen einschl. deren Umfassungswänden in anderen Geschossen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) sind bei der Ermittlung der GFZ mit anzurechnen.

3. Bauweise

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

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig. Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf der nichtüberbaubaren Fläche zulässig.

6. Garagen u. Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Der Stauraum zwischen Hinterkante Gehweg/Straßenbegrenzungslinie und Garage/überdachter Stellplatz muß mind. 5,50 m betragen. Stellplätze sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Erschließungsstrasse zulässig.

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

7.1

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 Trauflänge betragen. Soweit im Bebauungsplan eine Firstrichtung eingetragen ist, ist diese maßgebend. Bei Doppelhäusern ist der First mittig anzuordnen. 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. Flachdächer sind abzukiesen.

7.2

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe(EFH) ergibt sich aus der Straßenoberkante + 0,50 m (Hausmitte). Sofern aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse (Topographie, Kanalisation) eine andere EFH notwendig wird, kann eine Befreiung gewährt werden. In diesem Fall erfolgt die Festsetzung der EFH durch die Stadt Stockach - Stadtbauamt -.

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) max. 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) max. 6,50 m über EFH

Die max. zulässige Traufhöhe ist auf der gesamten Länge der Traufe einzuhalten.

7.3 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.

7.4 Einfriedungen

7.4.1

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

7.4.2

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

7.5 Grundstücksgestaltung

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

Die Versiegelung der Grundstücke durch Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze ist so weit als möglich zu vermeiden. Die Befestigung der Flächen soll daher mit wasserduchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) erfolgen.

7.6 Bepflanzung

Die Grundstücke sind mit bodenständigen Sträuchern zu gestalten. Desweiteren ist auf den Grundstücken pro 500 qm mind. 1 einheimischer, großkroniger Baum zu pflanzen. Auf den Grünordnungsplan wird verwiesen. Nachbarrechtl. Vorschriften bleiben unberührt. Die geplanten Standorte sind im Bauantrag nachzuweisen.

7.7 Entwässerung / Oberflächenwasser

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

Drainagewasser darf nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden. Es ist ggf. zu versickern.

Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Es ist auf den Grundstücken zu versickern.

8. 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.

9. Straßenböschungen, Randstreifen

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

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.

10. Sichtdreiecke

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung über 0,7 m Höhe - ab Oberkante Straße - freizuhalten.

11. Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BBauG.


12. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplans nach § 73 LBO sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO. Auf § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird verwiesen.

Die bundes- u. landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Stockach, den 30.6.93




(Ziwey)
Bürgermeister