

**Stadt Stockach
Gemarkung Stockach
Landkreis Konstanz**

Satzung der Stadt Stockach über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zoznegger Straße II“ in Stockach

Aufgrund von §74 LBO in Verbindung mit §4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat beschlossen:

I. Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen dieser örtlichen Bauvorschriften sind:

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8.8.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert am 25.4.2007 (Gbl. S. 252,253).

II. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

Der Plan vom 16.12.2009 wird Bestandteil dieser Satzung

**In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Stadt Stockach im Rahmen der LBO nach §74, Abs. 1, Nr. 1-7 folgende örtlichen Bauvorschriften:**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Baugestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich und übereinstimmend gestaltet werden.

Ab einer Hauslänge von 10.0m muss ein horizontaler Versatz von mindestens 1.00m in die Gebäudelängsseite eingefügt werden, damit sich der Baukörper deutlich gegliedert darstellt.

Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden.

Freistehende Nebenanlagen in Form von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und Überdachungen sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 20qm und einer maximalen Höhe von 3.0m über dem höchsten Geländepunkt zulässig.

1.2. Dach, Dachaufbauten

Zulässige Dachform des Hauptbaukörpers : Satteldach (SD), Pultdach (PD).

Zulässige Dachneigung für WA1: maximal 15°; für WA2: maximal 22°.

Die vorgeschriebene Neigungsrichtung für Pultdächer ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt.

Untergeordnete Dachteile sowie Dächer von Garagen und Carports sind auch als Flachdächer zulässig.

Für WA 1 sind keine Dachaufbauten und keine Dacheinschnitte zugelassen.

Für WA 2 sind Dachaufbauten durch vertikale Verlängerung der Außenwand mit Flachdachabschluss möglich. Die Wandbreite des Dachaufbaus darf maximal 50% der Gesamtbreite der dazugehörigen Außenwand betragen. Die Flachdachoberkante darf maximal 8.35m über der dazugehörigen Rohfußbodenhöhe liegen. Dachvorsprünge an Traufe und äußerstem Giebel müssen mindestens 50cm betragen.

1.3 Garagen, Carports

Garagen und Carports müssen als Einheit mit dem Hauptgebäude geplant werden. Flachdachgaragen dürfen nur an das Hauptgebäude angebaut werden, wenn der lichte Abstand zwischen OK Garagendach und Wohnhaustraufe mindestens 40cm beträgt.

Bei freistehenden Satteldachgaragen muss die Dachneigung der Festsetzung der Nutzungsschablone entsprechen, die Dacheindeckung muss dem Hauptgebäude entsprechen.

Fassadengestaltung und Fassadengliederung müssen ebenfalls dem Hauptgebäude angepasst sein.

1.4. Dacheindeckung, Materialien und Farbgebung

Zur Deckung der Dächer sind Dachziegel bzw. Dachsteine sowie Blechmaterialien zugelassen. Dacheindeckungen dürfen nicht glänzen oder stark reflektieren.

Ebenfalls zulässig sind Dachbegrünungen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dächern zugelassen.

Fassaden sind als Putz-, Holz- und Glasfassaden oder als Kombinationen dieser Materialien zulässig.

Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement, Metall oder sonstigen glänzenden bzw. glasierten Materialien.

Nebengebäude sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen.

Für die Fassaden sind helle und gedeckte Farbtöne zu verwenden, die in ihrer Wirkung zurückhaltend sein müssen. Glänzende Farben sind unzulässig.

1.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Hecken und Zäune zugelassen.

Die Gesamthöhe von Zäunen entlang der Erschließungsstraße darf 80cm, gemessen ab angrenzender Verkehrsfläche, nicht übersteigen. Zäune müssen dauerhaft begrünt werden.

Nicht zulässig sind geschlossene Hecken aus Nadelgehölz, Zäune mit Stacheldraht, sowie Zäune mit Sockelmauern.

Das in den Bebauungsplan eingezeichnete freizuhaltende Sichtfeld an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße ist von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0.60m ab Oberkante Gehweghinterkante freizuhalten.

1.6 Grundstücksgestaltung

Veränderungen des vorhandenen Geländes sind gering zu halten, sie sind im Baugesuch auf der Grundlage örtlich aufgenommener Geländeschnitte darzustellen. Eine sinnvolle Wiederverwendung des gewonnenen Aushubmaterials auf dem Baugrundstück ist zulässig.

Erforderliche Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen dürfen für Auffüllungen auf dem Baugrundstück max. 0.50m hoch sein.

Weitere Angleichungen des vorhandenen Geländes an das Erdgeschossniveau sind mit flach geneigten Böschungen (Böschungsnegung mind. 1:1.5) stufenweise mit Höhenversätzen von max. 1.0m zu realisieren.

Erforderliche Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen dürfen für Abgrabungen auf dem Baugrundstück max. 1.00m hoch sein.

Die Höhenangaben beziehen sich auf das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze.

1.7 Freileitungen

Freileitungen jeder Art sind unzulässig.

1.8 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten jeder Art sind unzulässig.

1.9 Außenantennen

Pro Grundstück ist für Rundfunk- oder Fernsehantennen einschl. Satellitenanlage maximal ein Dachantennenmast zulässig.

1.10 Verfahrensfreie Nebenanlagen

Pro Grundstück ist nur eine gebäudeartige Nebenanlage gem. §14 Abs. 1 BauNVO die gem. §50 LBO verfahrensfrei ist, also z. Bsp. Gewächshaus, Holzschuppen, Geräteschuppen oder freistehende Überdachung, zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen erlässt die Stadt Stockach im Rahmen der LBO nach § 74, Abs. 2 Nr. 1-6 folgende örtlichen Bauvorschriften:

2. Garagen, Carports

2.1 Stellplatznachweis

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Wohneinheiten bis 60qm Wohnfläche genügt ein Stellplatz. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend der VwV Stellplätze nachzuweisen.

Die Stadt Stockach bestimmt nach der LBO nach §74 Abs. 3, Nr. 1, 2:

1. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Zugängen und Zufahrten ist separat zu sammeln und in eine Sickermulde einzuleiten.

Eine Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen. Hierzu sind Sickermulden mit einer begrünter Oberbodenschicht von mindestens 30cm Stärke herzustellen. Schachtversickerungen oder ähnliches sind nicht zulässig.

Es wird empfohlen, Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser für die Verwendung bei der Gartenbewässerung herzustellen.

Das Oberflächenwasser der privaten Erschließungsstraße ist oberflächlich in die zentrale Grünfläche einzuleiten.

Notüberläufe der Versickerungseinrichtungen können an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

III Hinweise:

1. Abfall

Bauschutt und Bauabfälle müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Einschlägige Vorschriften sind einzuhalten.

2. Regenwassernutzung

Zisternen dürfen keine Verbindungen zur zentralen Trinkwasserversorgung haben. Die einschlägigen Vorschriften für Brauchwasseranlagen sind zu beachten. Sie müssen jederzeit von der Stadt kontrollierbar sein. Geplante Zisternen sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

3. Entwässerung, Grundwasser

Maßnahmen zum Schutz vor Kanalrückstau sind bauherrenseitig zu treffen. Kellergeschosse sind zum Schutz vor evtl. anstehendem Grundwasser gegebenenfalls wasserdicht auszuführen. Kellergeschosse lassen sich teilweise nicht im freien Gefälle entwässern.

4. Schutz des Oberbodens

Unbelasteter Oberboden ist abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden.

5. Archäologische Funde

Da möglicherweise mit archäologischen Funden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Reg.präs. 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.

Aufgestellt:
Illmensee, den 16.12.2009/26.2.2010

Ingenieurbüro Rainer Blum Dipl.Ing. FH
Sonnenhalde 6/1
88636 Illmensee
Tel. 07558/638 Fax 07558/668
Email: ing.blum@t-online.de

Beschlossen vom Gemeinderat in
seiner Sitzung vom 31.3.2010.

Stockach, den 1.4.2010

.....
Stolz, Bürgermeister

**Stadt Stockach
Gemarkung Stockach
Landkreis Konstanz**

Bebauungsplan „Zoznegger Straße II“ in Stockach

I. Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1, 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1)1 BauGB und § 4 BauNVO).

WA = Allgemeines Wohngebiet

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr.1-5 BauNVO sind gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nicht zulässig sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO: Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO), Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB).

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Grundflächenzahl, durch die Zahl der Vollgeschosse, sowie durch die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe.

Die Traufhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden und Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der äußersten Gebäudetraufseite. Die Firsthöhe ist die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden und der Oberkante der obersten Firstes.

Bei Pultdächern ist die Firsthöhe der Schnittpunkt von der Außenwand mit der Dachhaut am oberen Dachende der äußersten Gebäudeseite.
Oben genannte Angaben sind in der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes eingetragen.

Die maximal zulässigen Rohfußbodenhöhen der Hauptgebäude, bezogen auf Normal-Null sind im Lageplan eingetragen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1)2 BauGB).

Als Bauweise wird gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

o = offene Bauweise; es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis 50m Gesamtlänge zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch Eintrag der Baugrenzen im Lageplan.

4. Garagen/Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1)4 BauGB, §12 (7), §14 BauNVO).

Garagen und Carports sind innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Garagen und Carports festgelegten Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Diese Nebenanlagen müssen in einem Abstand von mindestens 2.0m zur Verkehrsfläche erstellt werden.

In den freizuhaltenden Sichtfeldern sind Nebenanlagen nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB).

5.1 Bepflanzung

Zur Eingrünung sind einheimische klein- bis mittelgroße Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.

Die Lage der Bäume und Büsche kann von der Darstellung im Lageplan abweichen.

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche dient der oberflächigen Versickerung von Straßenwasser. Diese Fläche ist ebenfalls mit Einzelbüschen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Die Restfläche ist mit extensivem Magerrasen einzusäen.

Maschendrahtzäune entlang der Grundstücksgrenzen sind einzugrünen.

Es wird empfohlen, Teile der Hausfassaden zu begrünen.

Carport- und Garagenflachdächer müssen begrünt werden.

Für die Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

5.2 Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind keine bituminösen Beläge zugelassen.

Für Wege, Hofeinfahrten, Stellplätze, Terrassen ist Rasenpflaster, openporiges Pflaster, Pflaster mit breiten Fugen oder Kies- bzw. Splittbelag zu verwenden. Auf Untergrundverdichtungen ist soweit als möglich zu verzichten.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1)10 BauGB).

Die im Lageplan dargestellten Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeglicher Art über 60cm Höhe, gemessen ab angrenzender Straßenhöhe, auf Dauer freizuhalten.

7. Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB).

Die erforderlichen Leitungsrechte zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. für vorhandene öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen auf Privatgrundstücken sind im Lageplan dargestellt. Sie sind durch entsprechende Grunddienstbarkeiten abzusichern. Die Breite des Leitungsrechts entlang der Zoznegger Straße beträgt 2.00m

8. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich ist durch die Umfangsgrenze im Lageplan festgelegt.

Aufgestellt:
Illmensee, den 16.12.2009, 26.2.2010

Ingenieurbüro Rainer Blum Dipl.Ing. FH
Sonnenhalde 6/1
88636 Illmensee
Tel. 07558/638 Fax 07558/668
Email: ing.blum@t-online.de

Beschlossen vom Gemeinderat in
seiner Sitzung vom 31.3.2010.

Stockach, den 1.4.2010

.....
Stolz, Bürgermeister