



**Stadt Stockach  
Bebauungsvorschriften  
zum Bebauungsplan  
"Der untere Ösch"  
Stadtteil Hindelwangen**



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 Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl 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, wobei an der Hangoberseite nur 1 Geschoss in Erscheinung treten darf.

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 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. Für die geneigten Dächer darf nur dunkelbraunes, naturrotes, dunkelrotes Material verwendet werden. Flachdächer sind abzukieseln. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte dürfen den First nicht unterbrechen. Zulässig sind nur entweder Aufbauten oder Einschnitte.

#### **7.2**

Die Festlegung der max. zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) durch die Stadt Stockach - Stadtbauamt - . Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 8,00 m über EFH incl. Dachaufbauten (von OK EFH bis OK Dachhaut-First).

#### **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 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 Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Zur Befestigung von Böschungen sind nur Findlinge, bepflanzbare Böschungssteine oder Drahtschotterkästen (bewachsen) zulässig.

## 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.

## 7.7 Entwässerung

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.

## 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. Leitungsrecht, Straßenböschungen

Im Plan sind Leitungsrechte (§ 25 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Stadtwerke Stockach zur Einlegung einer Wasserleitung, zugunsten der Stadt Stockach zur Einlegung eines Abwasserkanales und zugunsten der Badenwerks zur Einlegung einer 20-kV Leitung eingetragen. Die Fläche ist von jeder Bebauung freizuhalten. Die Leitungsrechte haben eine Breite von 6,00 m. Im Be-

reich der Leitungsrechte dürfen nur flachwurzelnende 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. Die Böschungen sind im Plan eingetragen.

#### 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 07. Oktober 1992



<sup>7</sup>  
(Ziwey)  
Bürgermeister