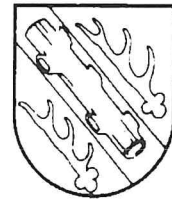


**STADT STOCKACH**  
**Bebauungsvorschriften**  
**zum Bebauungsplan**  
**Änderung und Erweiterung**  
**„Obere Breite“**  
**Stadtteil Raithaslach**



## **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnungen 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 58)
4. Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gesetzblatt Seite 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **I. Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### **II. Maß der baulichen Nutzung**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) wird gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

### **III. Zahl der Wohneinheiten**

Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

### **IV. Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) beträgt 4,20 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m.

Bezugspunkt ist jeweils Mitte Gebäude, Mitte Straßenoberkante der Straße „Hegaublick“.

## **V. Bauweise**

Es ist wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser.

## **VI. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan durch Eintragung von Baugrenzen festgelegt.

## **VII. Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

## **VIII. Garagen und Carport**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Erschließungsanlage zulässig.

## **IX. Flächen die von einer Bebauung frei zuhalten sind**

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung, von Nebenanlagen und von Bepflanzung über 0,60 m Höhe freizuhalten.

## **X. Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen werden im Plan durch die Festlegung von Begrenzungslinien festgelegt.

## **XI. Bepflanzung**

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer standortgerechter Laubbaum gem. 14.1.3.3 Grünordnungsplan anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Vorhandene Bäume werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

Der vorhandene im zeichnerischen Teil dargestellte Baumbestand im Plangebiet ist dauerhaft zu erhalten.

Im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend Planeintrag Laubbäume gem. Grünordnungsplan zu pflanzen. Standortabweichungen, die sich aus Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Anordnung der Stellplätze sowie die Anordnung des Gehweges ergeben, sind zulässig.

## **C. Örtliche Bauvorschriften**

### **XII. Dachgestaltung**

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag im Plan.

Es sind nur Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig.

Der Höhenunterschied der Dachflächen darf bei versetzten Pultdächern im Firstbereich von Oberkante Dachhaut aus gemessen nicht höher als 1,50 m sein. Der Versatz der Dachflächen in Längsrichtung darf nicht größer als max. 2 m sein.

Bei versetzten Pultdächern ist ausnahmsweise eine Dachneigung ab 25 ° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahmen geringere Dachneigungen zugelassen werden. Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen.

### **XIII. Dachgaupen/Antennenanlagen**

Dachgaupen sind nur bis zu insgesamt  $\frac{1}{2}$  der Länge der zugehörigen Trauflänge zulässig. Der Abstand zwischen den Dachgaupen muß mindestens 1,50 m betragen. Der Schnittpunkt mit dem Hauptdach muß mindestens 1,00 m unter dem First liegen. Im Traufbereich müssen mind. 3 Ziegelreihen durchlaufen.

Dachaufbauten sind bei versetzten Pultdächern nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind nur bis  $\frac{1}{4}$  der Länge der dazugehörigen Trauflänge zulässig.

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

### **XIV. Nebengebäude und Garagen**

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern von mindestens 20 ° zu versehen.

Garagen mit Flachdach könnten als Ausnahme zugelassen werden, soweit diese begrünt werden.

### **XV. Anzahl der Stellplätze**

Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

### **XVI. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Auf 14.1 des Grünordnungsplanes wird verwiesen.

Stellplätze für PKW - Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Dränsteine) herzustellen.

### **XVII. Einfriedigungen**

Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind gestattet Sockel auf Beton- und Naturstein bis zu einer Höhe von 0.30 m über Gehwegoberkante mit Heckenhinterpflanzung.

Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind mit Ausnahme einer Heckenpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen nicht zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,00 m nicht überschreiten.

## D. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplans nach § 74 LBO sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 75 LBO. Auf § 213 BauGB wird verwiesen.

## E. Hinweise

### **XVIII. Regenwasser**

Regenwasser darf nicht direkt an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Auf 14.1 des Grünordnungsplanes wird verwiesen.

### **XIX. Bodenschutz**

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

### **XX. Sicherung von Bodenfunden**

Der Kreisarchäologe ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und anderer Erdarbeiten vom Arbeitsbeginn zu unterrichten. Bis zur sachgerechten Bergung durch den Kreisarchäologen sind evtl. Zufallsfunde im Boden zu belassen. Mit zeitweisen Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen.

### **XXI. Niedrigenergiebauweise**

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

### **XXII. Klassifizierte Straße**

Das Baugebiet liegt an einer klassifizierten Straße (K 6114). Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Lärmschutzmaßnahmen sind Angelegenheit der jeweiligen Bauherren.

Stockach, 26. Juli 2000



Stolz, Bürgermeister