

## Stadt Stockach

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Untere Wiesen II" Stadtteil Mahlspüren i.T./Seelfingen

Rechtsgrundlagen

1.  
§§ 1 - 4, 8 - 9 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2254)  
BauGB, geändert durch Gesetz vom 25.7.88 (BGBl. S. 1093)
2.  
§§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.90 (BGBl. I S. 132) BauNVO
3.  
§§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung 1981 vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).
4.  
§§ 3, 6, 7, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. November 1983 (GB1. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8.1.90. (GB1. S.1)

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

Gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen die keine Vollgeschosse sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

2.3

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

### 3. Bauweise

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- od. Doppelhäuser.

### 4. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### 5. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit es sich nicht um Nebenanlagen für Kleintierhaltung handelt.

### 6. Garagen

Garagen und Stellplätze sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nur im Bereich der Erschließungsanlage zulässig.

### 7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### 7.1

Garagen sind nur zulässig, wenn die äußeren Umfassungswände verputzt sind bzw. eine Beschichtung mit putzähnlicher Struktur besitzen.

#### 7.2

Der Stauraum bei Garagen muß zwischen der Hinterkante Gehweg oder Strasse und dem Garagentor mind. 5,50 m betragen.

#### 7.3

Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 28 Grad - 35 Grad. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan. Die Dachneigung bei Garagen darf maximal die Dachneigung des Hauptgebäudes betragen.

#### 7.4

Dachaufbauten sind bei Gebäuden ab 30 Grad zulässig. Sie dürfen jedoch maximal ein Drittel der Trauflänge betragen.

#### 7.5

Soweit im Bebauungsplan eine Firstrichtung eingetragen ist, ist diese maßgebend. Anbauten und Abwalmungen sind, soweit sie im Verhältnis 1 : 3 zum Hauptgebäude stehen, zulässig.

#### 7.6 Dachdeckungen

Für die Dacheindeckung ist dunkelbraunes, naturrotes, dunkelrotes Material verwendet werden.

#### 7.7

Die Höhe der Gebäude darf von der von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufe (Schnittpunkt Dachhaut./Außenwand) gemessen maximal 3,50 m betragen.

#### 7.8

Die max. Firsthöhe beträgt 8,00 m über EFH. Diese Höhe darf auch durch untergeordnete Bauteile nicht überschritten werden.



## 7.9

Die EFH ergibt sich aus Straßenoberkante + 1,00 m (Hausmitte). Soweit die tatsächlichen Verhältnisse - Kanalisation, Grundwasser - eine andere EFH erfordern, kann eine Ausnahme zugelassen werden. Die EFH wird in diesem Fall von der Stadt Stockach - Stadtbauamt - an Ort und Stelle festgelegt.

## 7.10 Einfriedungen

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.
- Einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind mit Ausnahme einer Heckenpflanzung nicht zulässig.

Die maximale Höhe darf 1,0 m nicht überschreiten.

## 7.11 Bepflanzung

Die Grundstücke sind mit bodenständigen Sträuchern zu gestalten. Auf den Grundstücken ist - soweit nachbarrechtl. zulässig - mind. 1 einheimischen, großkronigen Baum zu pflanzen.

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Baugebietes ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Im Bereich des Pflanzgebots sind einheimische, standorttypische Bäume und Büsche zu pflanzen.

## 7.12 Entwässerung

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

## 9. Leitungsrecht

Die im Plan eingetragene Fläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht für die Einlegung eines Kanals, zugunsten der Stadt Stockach, zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 3,00 m.

## 8. Sicherung von Bodenfunden

Die bei Erschließungs- und anderen Erdarbeiten zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend dem Kreisarchäologen zu melden (07731/61229). Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

## 10. Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BauGB.

## 11. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplans nach § 73 LBO sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO. Ordnungswidrigkeiten liegen auch in Fällen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB vor.

Stockach, den 7. November 1990



Ziwey, Bürgermeister