

**Stadt Stockach  
Bebauungsvorschriften  
zum Bebauungsplan  
"Nellenburger Hang"**



**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 17.12.90 (GBl. S.426)
5. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch

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, wobei an der Hangoberseite nur 1 Geschoss in Erscheinung treten darf. Das zweite Vollgeschoss darf nur als anrechenbares Untergeschoss verwirklicht werden.

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.

### **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 nur Einschnitte. Für die geneigten Dächer darf nur dunkelbraunes, naturrotes, dunkelrotes Material verwendet werden. Flachdächer sind abzukieseln.

7.2

Die Festlegung der max. zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) erfolgt durch die Stadt Stockach - Stadtbauamt - .

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 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.

Die max. zulässige First- und Traufhöhe ist auf der gesamten Länge des Firstes/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 Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Auffüllungen von über 0,50 m an der Nachbargrenze sind genehmigungspflichtig. Böschungen sind im Verhältnis 1 : 1,5 anzuböschern. Zur Befestigung von Böschungen sind nur Findlinge oder bepflanzbare Böschungssteine 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. Die geplanten Standorte sind im Bauantrag nachzuweisen. 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 versichern.

## 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. 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. Leitungsrechte

Im Plan sind Leitungsrechte zugunsten der Badenwerk AG zur Einlegung von Stromversorgungsleitungen eingetragen.

#### 12. Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

#### 13. 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 20. Oktober 1993



(Ziwey)  
Bürgermeister