

Stadt Stockach

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Stollenbreite II" der Stadt Stockach

Rechtsgrundlagen

1.

§§ 1 - 4, 8 - 9 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2254) BauGB

2.

§§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) BauNVO, zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

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), geändert durch das Gesetz vom 1. April 1985 (GB1. S. 51).

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. Das Untergeschoß darf nur dann an der Hangunterseite in Erscheinung treten, wenn im Bereich des geplanten Gebäudes eine Höhendifferenz von 1,50 m beim natürlichen Gelände vorhanden ist.

3. Bauweise

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Abstandsflächen

Der seitliche Abstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3 m betragen.

6. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 sind zulässig, soweit es sich nicht um Nebenanlagen für Kleintierhaltung handelt. Stützmauern von über 0,50 m sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

7. Garagen

Garagen sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Stellplätze sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Erschließungsstrasse zulässig.

8. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

8.1

Garagen aus Profilblech und Asbestzement sind nur zulässig, sofern die äußeren Umfassungswände eine Beschichtung mit putzähnlicher Struktur besitzen.

8.2

Freistehende Garagen können mit Flach- oder Satteldach errichtet werden. Die Traufhöhe im Grenzbereich darf maximal 2,50 m betragen. Der Stauraum zwischen der Hinterkante Gehweg oder Strasse und dem Garagentor muß mind. 5,50 m betragen.

8.3

Die Dachneigung muß bei freistehenden Hauptgebäuden 28 Grad - 38 Grad betragen. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan.

Die Dachneigung bei Garagen darf maximal die Dachneigung des Hauptgebäudes betragen.

8.4

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

8.5

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

8.6 Dachdeckungen

Für die geneigten Dächer soll dunkelbraunes, naturrotes, dunkelrotes Material verwendet werden. Flachdächer sind abzukiesen.

8.7

Die Höhe der Gebäude darf von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufe (Schnittpunkt Dachhaut ./ . Außenwand) gemessen max. 3,00 m betragen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ergibt sich aus der Strassenoberkante + 0,50 m (Hausmitte). Soweit die tatsächlichen *geändert* Verhältnisse -Abwasseranlage- eine andere EFH erfordern, kann eine Ausnahme zugelassen werden. Die EFH wird in diesem Fall von der Stadt Stockach - Stadtbauamt - festgestellt.

8.8 Einfriedungen

8.8.1

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.

8.8.2

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

8.8.3

Die maximale Höhe darf 1,0 m nicht überschreiten.

8.9 Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

8.10 Bepflanzung - Pflanzgebot

Die Grundstücke sind mit bodenständigen Sträuchern zu gestalten. Auf den Grundstücken sind mind. 2 einheimische, großkronige Bäume zu pflanzen.

Entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Im Bereich des Pflanzgebotes sind standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzung ist im Bauantrag darzustellen. Die dem Bebauungsplan beiliegende Liste mit Pflanzvorschlägen ist zu beachten.

8.11 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. 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.

10. Leitungsrecht

Die im Plan eingetragene Fläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht für die Einlegung eines Kanals zu Gunsten der Stadt und für die Einlegung einer Wasserleitung zu Gunsten der Bodenseewasserversorgung zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 6,00 m.

11. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung über 0,7 m Höhe freizuhalten.

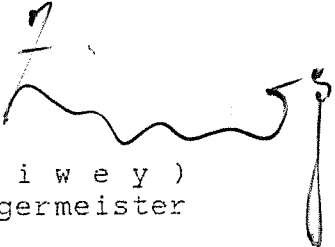
12. Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

13. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplans nach § 73 LBO sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO.

Stockach, den 23. Sept. 1987


(Z i w e y)
Bürgermeister

Pflanzenliste

A. Sträucher xxx= viel xx = mittelmäßiger Anteil x = wenig

Purpurweide	Salix purpurea	xx
Salweide	Salix caprea	xxx
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	xxx
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	xxx
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	xx
Liguster	Ligustrum vulgare	x
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	xx
Schlehe	Prunus spinosa	xxx
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	xx
Hundsrose	Rosa canina	xxx
Hollunder	Sambucus nigra	x
Haselnuß	Corylus avellana	x

B. Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzpappel	Populus nigra
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzvorschläge

Sträucher als gemischte Hecken, wobei auch dornige Arten dazwischen sein sollen. jeweils 3-4 Sträucher derselben Art nebeneinander pflanzen. Möglichst jeweils gut 30 Meter Hecke am Stück ohne Bäume vorsehen, erst dann unterbrechen durch kleinere Baumgruppe.

Zum Einkauf des Pflanzmaterials machen wir den Hinweis, daß bei Bestellung jeweils in Zehnerzahlen, die Forst-Baumschulen sehr preisgünstig liefern können.