

STADT STOCKACH

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n  
zum Bebauungsplan "Freie Waldorfschule" im Stadtteil Wahlwies

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2 a, 8 - 9 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) BBauG, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).
2. §§ 1 - 23 des Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763 BauNVO).
3. §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung 1981 vom 20. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. November 1983 (GBL. S. 770).

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Das Gebiet ist ausgewiesen:
    - a) als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
    - b) als Sondergebiet: Waldorfschule  
zulässig sind nur Anlagen die der Waldorfschule dienen
  - 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet 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 der Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan.
- 2.2 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

3. Bauweise

- 3.1 Als Bauweise wird im WA gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Im Bereich des Sondergebietes wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. III BauNVO festgesetzt. Fassaden über einer Länge von 30 lfm sind zu gliedern.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. 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 nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

6. Garagen und Stellplätze

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

7. Leitungsrecht

Die im Plan eingetragene Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG mit einem Leitungsrecht für die Einlegung eines Abwasserkanals zu gunsten der Stadt Stockach zu belasten.

8. Anpflanzgebot

- 8.1 Zur Abschirmung des Baugebietes gegenüber der freien Flur ist im Bebauungsplan eine Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in die Planzeichnung.
- 8.2 Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebotes sind standortgerechte heimische Hecken und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

9. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 9.1 Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.
- 9.2 Garagen aus Profilblech und Asbestzement sind nur zulässig, sofern die äußeren Umfassungswände eine Beschichtung mit putzähnlicher Struktur besitzen.
- 9.3 Freistehende Garagen können mit Flachdach oder Satteldach errichtet werden. Bezüglich der Höhe gelten die Vorschriften der LBO. Der Stauraum zwischen der Straße und dem Garagentor muß mindestens 5,50 m betragen.
- 9.4 Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan.  
Die Dachneigung bei Garagen darf maximal die Dachneigung des Hauptgebäudes betragen.
- 9.5 Im Sondergebiet sind größere Dachflächen zu gliedern.
- 9.6 Dachaufbauten sind zulässig bei Gebäuden ab 30° Dachneigung. Sie dürfen jedoch nur maximal ein Drittel der Trauflänge betragen.
- 9.7 Dachdeckungen  
Für die geneigten Dächer ist dunkelbraunes, dunkelrotes, naturrotes oder anthrazitfarbiges Material zu verwenden. Flachdächer sind abzukieseln.

- 9.8.1 Die Höhe der Gebäude im WA darf von der Straßenoberkante bis zur Traufe (Schnittpunkt Dachhaut ./ . Außenwand) gemessen maximal 6,00 m betragen.
- 9.8.2 Im Bereich des Sondergebietes darf die Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut ./ . Außenwand) maximal 13,00 m betragen.
- 9.9 Einfriedigungen
- 9.9.1 Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
- a) Sockel aus Beton- oder Naturstein bis zu einer Höhe von 0,30 m über Gehwegoberkante mit Heckenhinterpflanzung.
  - b) Einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
- 9.9.2 Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken kann mit Hecken oder einem Holzzaun erfolgen.
- 9.9.3 Die maximale Höhe darf 1,0 m nicht überschreiten.
- 9.10 Grundstücksgestaltung
- Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 9.11 Bepflanzung
- Auf dem Baugrundstück sind mindestens zwei hochkronige Bäume zu pflanzen, die Vorgärten sind mit Ziersträuchern zu gestalten.

9.12 Entwässerung

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

10. Sicherung von Bodenfunden

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsreste) zu rechnen ist, ist der Kreisarchäologe vor Beginn von Erschließungs- oder Erdarbeiten vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen. Zutagekommene Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden (Tel. 07731 / 61229).

Mit Arbeitsverzögerungen bei notwendig werdenden Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.


11. Befreiungen

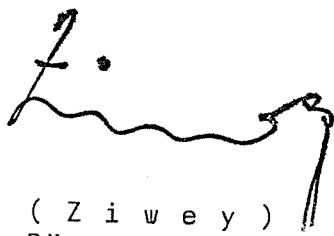
Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

12. Ordnungswidrigkeiten

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

Stockach, den 17.02.85

  
( S c h o p p )  
Stadtbaurat

  
( Z i w e y )  
Bürgermeister