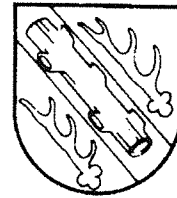




**Stadt Stockach  
Bebauungsvorschriften  
zum Bebauungsplan  
"Orsinger Straße II"  
Stadtteil Wahlwies  
Stand: 21. März 2001**



## **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)

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl wird gem. Eintragung im Plan festgesetzt.

### **3. Zahl der Wohnungen**

Auf den Grundstücken ist pro angefangene 600 m<sup>2</sup> max. 1 Wohneinheit zulässig.

### **4. Höhe der Anlagen**

Die max. zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung.

Die max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Aussenwand mit der Oberkante der Dachhaut) beträgt 6,80 m über der max. zulässigen EFH.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 11,50 m über der max. zulässigen EFH.

Bei Doppelhäusern ist die Trauf- und Firsthöhe einheitlich zu gestalten. Ist eine nachbarliche Einigung nicht möglich, so gilt die max. zulässige Trauf- und Firsthöhe als festgesetzt.

## **5. Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung in die Planzeichnung.

## **6. Überbaubare Grundstücksfläche**

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

## **8. Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze u. Stellplätze**

Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Stellplätze sind im festgesetzten Pflanzstreifen nicht zulässig. Zur Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

## **9. Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen werden im Plan durch die Festlegung von Begrenzungslinien festgelegt. Es handelt sich um private Verkehrsflächen.

---

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **10. Fassaden**

Es dürfen keine glänzende Materialien verwendet werden.

### **11. Dachgestaltung**

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag im Plan.

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer 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.

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

## **12. 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.

Dachgaupen sind bei versetzten Pultdächern nicht zulässig.

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

Dachgaupen und Dacheinschnitte sind nebeneinander in einer Dachfläche nicht zulässig.

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

## **13. Stellplätze**

Die erforderliche Zahl der Stellplätze wird pro Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst herzustellen.

Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

## **14. Nebenanlagen; Garagen**

Freistehende Garagen/Nebengebäude sind mit geneigten Dächern von mindestens  $25^\circ$  zu versehen. Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern od. Walmdächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht. Werden Garagen als Anbauten hergestellt, sind auch Pultdächer zulässig.

Garagen mit Flachdächern können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese begrünt werden.

## **15. Einfriedigungen/Stützmauern**

Als Einfriedigungen der Grundstücke zur Verkehrsfläche sind gestattet Sockel auf Beton- und Naturstein bis zu einer Höhe von 0.30 m über Gehwegoberkante mit Heckenhinterpflanzung. Mit der Einfriedigung ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

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

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

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

## **16. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist zu sammeln (Speicher, Zisterne), zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser) oder zu versickern. Überschüssiges Wasser, das weder gesammelt und verwendet oder versickert werden kann, ist in die Kanalisation einzuleiten. Hierfür ist eine Genehmigung einzuholen.

## **17. Grünordnung/ Ausgleichsmaßnahmen**


Die Ziffern 14.1.1, 14.1.2, 14.1.3, 14.1.4, 16.1, 16.2.2, 16.2.3 und 16.3.3 des Grünordnungsplans sind zu beachten.

## **Ordnungswidrigkeiten**

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

Die landes- und bundesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften wurden beachtet.

Stockach, 22. März 2001

  
Stolz, Bürgermeister