

## B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zur Erweiterung des Bebauungsplans " Weinhalde III "  
in Stockach -Stadtteil Winterspüren-

### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2 a, 8 - 9 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) BBauG, letzte Änderung am 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) BauNVO.
3. §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. §§ 3, 7, 9, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juli 1972 (GBl. S. 351), letzte Änderung am 12. Februar 1980 (GBl. S. 116)

### B. Festsetzungen

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

##### § 2 Ausnahmen

Soweit nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt; mit Ausnahme von Nebenanlagen für Kleintierhaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO).

##### § 3 Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen mit Ausnahme von Nebenanlagen für Kleintierhaltung zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

#### II. Maß der baulichen Nutzung

##### § 4 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

##### § 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### § 6 Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

#### § 7 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

#### § 8 Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitl. Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mind. 3,00 m betragen.
- (2) Weitergehende Vorschriften über Fensterabstände (§ 8 Abs. 1 LBO) bleiben unberührt.

### IV. Baugestaltung

#### § 9 Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf bergseits gemessen -vom gewachsenen Gelände- bis zum Schnittpunkt Dachhaut / Außenwand höchstens 3,60 m betragen.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf max. 0,50 m betragen.
- (4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden (ohne Kniestock) 22° - 30° betragen. Für die Dachdeckung soll dunkelrotes, anthrazitfarbiges oder dunkelbraunes Material verwendet werden.
- (7) Dachaufbauten sind nicht gestattet. Dacheinschnitte sind bis zu 1/4 der Dachlänge zulässig. Sie sind der Dachfläche farblich anzupassen.

#### § 10 Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

- (2) Die Garagen sollen auf der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche errichtet werden.
- (3) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (4) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigungen und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- (5) Der Stauraum zwischen Straße und Garage muß mindestens 5,50 m betragen.

#### § 11 Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentl. Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Zulässig sind:
  - a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern
  - b) quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung
  - c) einfache Holzzäune (Jägerzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- (3) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (4) Eine Einfriedigung als Abgrenzung zwischen den Grundstücken sind nicht zulässig; mit Ausnahme von einer Heckenbepflanzung mit max. Höhe von 1,00 m.
- (5) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

#### § 12 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllen und Abtragen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung der Bäume und Sträucher sollen bodenbeständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13 Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 14 Asunahmen und Befreiungen

Für Asunahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG

§ 15 Leitungsrecht

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

§ 16 Sicherung von Befunden

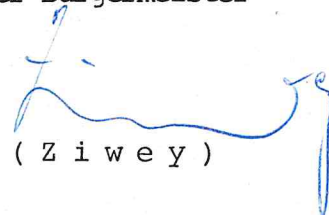
Gemäß §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Mauerreste u.ä.) umgehend dem Kreisarchäologen zu melden. (Tel. 07731/61229).

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 112 Landesbauordnung.

Stockach, den 7. Oktober 1980

Der Bürgermeister

  
( Z i w e y )