

zum Bebauungsplan "Weinhalde III"
in Stockach - Stadtteil Winterspüren

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I.S. 341)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I.S. 1237) BauNVO.
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208)
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen VO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I.S. 21)
- 5) §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 111 der Landesbauordnung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351)(LBO)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

der gesamte räumliche Geltungsberich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

§ 2 Ausnahmen

Soweit nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden könne, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen 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 baul. Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

§ 5 Zulässiges Maß der baul. Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgen durch Eintragungen im Bebauungsplan.

- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

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 nicht/überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 8 Grenz- u. 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. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 9,00 m bei talseits zweigeschossigen Gebäuden mind. 10,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf bergseits gemessen - vom gewachsenen Gelände - bis zur Traufe höchstens 4,00 m betragen.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf die in den Schnittzeichnungen eingetragenen NN-Höhen nicht überschreiten und wird im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Kreisbaumeister festgelegt.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseits mit einem Hauptgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Bebauungsplan nicht bereits berücksichtigt ist.

Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (Eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.

- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden (ohne Kniestock) 22° - 30° betragen. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (8) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von einzelnen Wohnräumen in den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung u. Belüftung jedoch ausschl. durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei flachgeneigten Dächern nicht gestattet.

§ 10 Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Die Lage der Nebengebäude und Garagen ist im Bebauungsplan dargestellt.
- (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 2,70 m betragen. Dachneigungen und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 11 Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentl. Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
 - a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern
 - b) quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.
- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtflächen bei Straßen-

einmündungen und Kreuzungen darf die Bepflanzung und Nutzung nicht mehr als 0,80 m betragen.

- (3) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12 Grundstücksgestaltung u. Vorgärten

- (1) Anfüllen u. Abtragen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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 bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13 Entwässerung

Die anfallenden Abwässer aus den Wohngebäuden des Bebauungsplanes Weinhalde III werden entsprechend der im Bebauungsplan beigehefteten Kanalplanung eingesammelt. Entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses vom 4.12.1974 wird der Stadtteil Winterspüren an die Sammelkläranlage Stockacher Aach angeschlossen, so daß die anfallenden Abwässer aus dem Neubaugebiet der Verbandskläranlage zugeführt werden und dort nach ihrer Aufbereitung in die Stockacher Aach eingeleitet werden.

§ 14 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.

§ 15 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bauvorschriften gilt § 31. BBauG.

Stockach-Winterspüren, den 5.12.1974

(Z i w e y)
Bürgermeister