



**Stadt Stockach  
Bebauungsvorschriften zum  
Bebauungsplan  
"Hopfengarten"  
Stadtteil Espasingen**



**Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1 - 4, 8 - 9 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2254) BauGB, geändert durch Gesetz vom 25.7.88 (BGBl. S. 1093)
2. §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.90 (BGBl. I S. 132) BauNVO
3. §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4. §§ 3, 6, 7, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch das Gesetz vom 22. Febr. 1988 (GBl. S. 55).
5. Artikel 1 und 2, §§ 1 bis 19 Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 17.5.90 (BGBl. S. 926).

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 an der Hangunterseite in Erscheinung treten.



### 3. Bauweise

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- od. Doppelhäuser.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### 5. Nebenanlagen

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. Ausnahmen sind zulässig soweit die Topographie dies erfordert.

### 6. Garagen und Stellplätze

Garagen sind auf der nichtüberbaubaren Fläche nicht zulässig. Stellplätze sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nur im Bereich der Erschließungsanlage zulässig.

### 7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### 7.1 Garagen

Garagen sind nur zulässig, wenn die äußeren Umfassungswände verputzt sind bzw. eine Beschichtung mit putzähnlicher Struktur besitzen.

#### 7.2

Der Stauraum bei Garagen muß zwischen der Hinterkante Gehweg oder Strasse und dem Garagentor mind. 5,50 m betragen.

#### 7.3 Dächer

Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 26 Grad - 36 Grad betragen. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan. Die Dachneigung bei Garagen darf maximal die Dachneigung des Hauptgebäudes betragen (keine Flachdächer).

#### 7.4

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

#### 7.5

Für die Dacheindeckung ist dunkelbraunes oder dunkelrotes Material zu verwenden.

#### 7.6 Firstrichtung

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

#### 7.7 Höhe



Die Höhe der Gebäude darf von der von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufe (Schnittpunkt Dachhaut./Außenwand) gemessen maximal 3,50 m (Hangoberseite) betragen. An der Hangunterseite darf das Gebäude vom Gelände bis zur Traufe max. 6,00 m hoch sein.

#### 7.8

Die max. Firsthöhe beträgt 8,00 m über EFH.

#### 7.9

Die max. EFH ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung.

#### 7.10 Einfriedungen

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 Straßenoberkante mit Heckenhinterpflanzung.

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

Entlang der B 313 sind auch Maschendraht oder Holzzäune zulässig. Die maximale Höhe darf 1,0 m nicht überschreiten.

Heckenbepflanzung mit Wald-, Tannen- und Tujabäumen sind nicht zulässig.

#### 7.11 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. Bepflanzung

Die Grundstücke sind mit bodenständigen Sträuchern zu gestalten. Auf den Grundstücken sind - soweit nachbarrechtl. zulässig - mind. 1 einheimischer, großkroniger Baum zu pflanzen. Der im Westen des Baugebietes ausgewiesene Pflanzstreifen zum Schutz gegen Sprühnebel ist mit einheimischen, dichtstehenden Gehölzen zu bepflanzen.

### 9. Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das örtliche Kanalnetz abzuleiten. Für die Einleitung der Abwässer ist eine Erlaubnis bei der Stadtverwaltung Stockach, Stadtbauamt, einzuholen. Oberflächenwasser von befestigten Hofzufahrten und Stellplätzen sind in das örtliche Kanalnetz abzuleiten, sofern keine anderweitige schadlose Verwendung nachgewiesen werden kann.

### 10. Sicherung von Bodenfunden

Die bei Erschließungs- und anderen Erdarbeiten zutage kommenden Funde sind im Boden zu belassen und umgehend dem Kreisarchäologen zu melden (07731/61229). Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.



## 11. Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

## 12. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplans nach § 73 LBO sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO. Auf § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird verwiesen.

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Stockach, den 28. Aug. 1991



( Ziwey )  
Bürgermeister.