



**Änderung
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Auen-Stegwiesen“
schriftliche Festsetzungen**

Stand: 15.02.2006

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird ausgewiesen als:

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Private Grünfläche – Parkanlage – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Zuordnung ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung.

Im GE sind Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig

Im MI sind Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Warenangebot gem. Anlage 1 nicht zulässig.

Im Bereich der privaten Grünfläche sind Fußwege, Ruhebänke u. ä. zulässig.

2. Maß der bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse. Die Festlegung erfolgt durch Eintrag in die Planzeichnung.

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.

5. Garagen, Carports, Nebenanlagen

Im WA sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Zur festgesetzten Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten.

Im GE und MI sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur im Bereich der überbaubaren Fläche zulässig.

7. Erhalt von Biotopstrukturen

Erhalt der § 32-Biotope (Biotope Nr. 8120-335-0248 und 8120-335-0249). Es handelt sich dabei um ein Hangquellried und ein Feldgehölz..

Die Biotope sind dauerhaft zu sichern und zu Pflegen. Um weiteren Gehölzaufwuchs zu verhindern soll das Hangquellried in einem Turnus von drei Jahren gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen.

Während der Baumaßnahme sind die Biotope vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

1. Höhe der Gebäude

Die Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Oberkante Dachhaut) der Gebäude darf von der bestehenden Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) max. betragen:

- bei zulässig 1-geschossigen Gebäuden 4,00 m
- bei zulässig 2-geschossigen Gebäuden 6,50 m
- bei zulässig 3-geschossigen Gebäuden 9,50 m

Soweit das Grundstück noch nicht bebaut ist, ergibt sich die zugrunde zu legende EFH aus der Mittelung der benachbarten Gebäude.

2. Dachneigung, Dachgestaltung

Die Dachneigung wird durch Eintrag in die Planzeichnung festgelegt.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Wiederkehr) können mit geringerer Dachneigung ausgeführt werden. Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen.

Dachgauben sind nur bis zu insgesamt ½ der Länge der dazugehörigen Dachlänge zulässig. Bei mehreren Gauben muss der Abstand zueinander mind. 1,50 m betragen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Dacheinschnitte sind nur bis zu max. ¼ der Länge der dazugehörigen Dachlänge zulässig.

Dachgauben und Einschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

3. Einfriedungen/Stützmauern

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen bzw. Stützmauer mit Einfriedigung darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Soweit im GE und im MI betriebliche Erfordernisse eine andere Einfriedigung erfordern, ist diese ausnahmsweise zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Minimierung der versiegelten Flächen sind neu anzulegende Stellplätze und sonstige befestigte Flächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies, Drainsteine usw.) auszuführen.

Stockach, den 12. Oktober 2006	Stolz Bürgermeister
--------------------------------	------------------------

Anlage 1

zum Bebauungsplan und örtl. Bauvorschriften „Auen-Stegwiesen“

Definition und Abgrenzung von innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Branchen

Als typische innenstadtrelevante Branchen, die maßgeblich zur Nutzungsvielfalt und Attraktivität von zentralen Lagen beitragen und bei denen i.d.R. durch eine räumlich konzentrierte Lage positive Agglomerationseffekte (z.B. Möglichkeiten von Verbundkäufen) auftreten, sind anzuführen:

Innenstadtrelevante Branchen

- Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Betriebe des Lebensmittelhandwerks
- Drogerie- (u.a. Wasch- und Putzmittel), Apothekerwaren, Parfümeriewaren, Kosmetika
- Blumen, Tiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel, Zooartikel
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, Modewaren incl. Hüte und Schirme, sonstige Textilien u.ä.
- Schuhe und Furnituren, Leder- und Galanteriewaren; Orthopädie
- Sportbekleidung, Sportartikel
- Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren, Devotionalien
- optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren/Fotogeräte
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalienhandel (u.a. bespielte und unbespielte Tonträger)
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Spielwaren und Bastelartikel
- Nähmaschinen und Nähzubehör o.ä.
- Unterhaltungselektronik (braune Ware) incl. Videogeräte und Videozubehör
- Waffen und Jagdbedarf/Jagdbekleidung