

**Änderung
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Dill“
schriftliche Festsetzungen**

Stand: 27.10.2004

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird ausgewiesen als

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Schule, Sporthalle, Hallenbad, Mehrzweckhalle

Im WA sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Vergnügungsstätten), sowie Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Warensortiment gem. Anlage 1 nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Zahl der Wohneinheiten

Da Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festlegung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, sowie der Zahl der Vollgeschosse. Die Festlegung erfolgt durch Eintrag in die Planzeichnung.

Soweit die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten festgesetzt wird, ergibt sich dies aus dem Eintrag in der Planzeichnung.

3. Bauweise

Im WA wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die abweichende Bauweise gem. 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Im WA beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 6,50 Meter über Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die EFH wird örtlich durch die Stadt Stockach festgelegt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

6. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Der Abstand von Garagen, Carports und Nebenanlagen zur Verkehrsfläche muss mindestens 2,0, entlang des Jahnweges 3,0 m, im Bereich der L 194 mind. 5,50 m betragen.

7. Sichtdreiecke

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe von 0,60 m freizuhalten.

8. Nutzungseinschränkungen

Ein Teil der überplanten Fläche liegt im Bereich der Schutzzone II B des Wasserschutzgebietes „Dill“. Im Bereich der Schutzzone darf:

- keine Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten erfolgen.
- anfallendes Oberfläche- bzw. Niederschlagswasser nicht versickert werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung beträgt im WA 22 – 38 Grad.

Dachgauben sind nur bis zu insgesamt $\frac{1}{2}$ der dazu gehörenden Trauflänge zulässig.

Freistehende Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit geneigten Dächern mindestens 20 Grad zu versehen.

Soweit Garagen/Carports nicht in die Hauptkörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem Hauptkörper entspricht. Werden Garagen als Anbau hergestellt, sind auch Pultdächer zulässig.

Garagen, Carports u. Nebenanlagen können ausnahmsweise mit Flachdach zugelassen werden, wenn diese begrünt werden.

2. Zahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindesten 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3. Einfriedigungen

Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet, Sockel aus Beton oder Naturstein bis zu einer Höhe von 0,30 Meter über Gehwegoberkante mit Heckenhinterpflanzung. Drahtzäune sind nicht gestattet. Ausnahmsweise sind Drahtzäune gestattet, soweit diese mit Hecken hinterpflanzt werden.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen) sind in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengitter, Trennpflaster, Pflaster mit Fugen) herzustellen.

Hinweis:

Änderungen von bestehenden oder das Anlegen neuer Zufahrten zur Landesstraße sind nur mit Genehmigung des Straßenbaulastträgers zulässig.

Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Sttockach, den 10. März 2005




Stolz
Bürgermeister

Anlage 1

zum Bebauungsplan und örtl. Bauvorschriften „Dill“

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
- Haushaltswaren, 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