

STADT STOCKACH

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Obere Tor" im Stadtteil Wahlwies

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2 a, 8 - 9 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) BBauG, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 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 1981 vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), geändert durch das Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51).

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
  - 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan

2.2 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze, soweit sie im Bebauungsplan nicht zwingend vorgeschrieben ist.

3. Bauweise

Als Bauweise wird im WA gemäß § 22 Abs.2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen § 14 BauNVO

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.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nur im Bereich der Erschließungsstraße zulässig.

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 7.1 Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.
- 7.2 Soweit keine Einzelhäuser errichtet werden, ist die Fassade zu gliedern.
- 7.3 Garagen aus Profilblech und Asbestzement sind nur zulässig, sofern die äußeren Umfassungswände eine Beschichtung mit putzähnlicher Struktur besitzen.
- 7.4 Freistehende Garagen können mit Flachdach oder Satteldach errichtet werden. Bezüglich der Höhe gelten die Vorschriften der LBO. Der Stauraum zwischen der Straße und dem Garagentor muß mindestens 5,50 m betragen.
- 7.5 Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan.  
Die Dachneigung bei Garagen darf maximal die Dachneigung des Hauptgebäudes betragen.
- 7.6 Dachaufbauten sind zulässig bei Gebäuden ab  $30^{\circ}$  Dachneigung. Sie dürfen jedoch nur maximal ein Drittel der Trauflänge betragen.
- 7.7 Dachdeckungen  
Für die geneigten Dächer ist dunkelbraunes, dunkelrotes, naturrotes oder anthrazitfarbiges Material zu verwenden. Flachdächer sind abzukieseln.
- 7.8.1 Die Höhe der Gebäude im WA darf von der Straßenoberkante bis zur Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut ./ . Außenwand) gemessen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m (0,50 Sockel + 3,00)  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m  
betragen.

7.9. Einfriedigungen

7.9.1 Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

- a) Sockel aus Beton- oder Naturstein bis zu einer Höhe vom 0,30 m über Gehwegoberkante mit Heckenhinterpflanzung.
- b) Einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.

7.9.2 Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken kann mit Hecken oder einem Holzzaun (Lattenzaun) erfolgen.

7.9.3 Die maximale Höhe darf 1,0 m nicht überschreiten.

7.10 Bepflanzung

Auf dem Baugrundstück sind mindestens zwei hochkronige Bäume zu pflanzen, die Vorgärten sind mit Ziersträuchern zu gestalten.

7.11 Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das örtliche Kanalnetz abzuleiten. Für die Einleitung der Abwässer ist eine Erlaubnis bei der Stadtverwaltung Stockach -Stadtbauamt- einzuholen.

8. Sicherung von Bodenfunden

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) zu rechnen ist, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig zu Beginn von Erschließungs- oder anderen Erdarbeiten (Ausschachtungen für Neubauten u.a.) vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen. Zutagekommene Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden, Tel. 07731/61229. Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

9. Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

10. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplans sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO.

11. Alte Festsetzungen

Soweit der Bereich des Bebauungsplans durch alte Festsetzungen berührt wird, werden diese Vorschriften aufgehoben.

Stockach, den 17. Februar 1986



( S c h o p p )  
Stadtbaurat



( Z i w e y )  
Bürgermeister