



Stadt Stockach  
Bebauungsvorschriften  
zum Bebauungsplan  
"Immental II"  
Stadtteil Zizenhausen



Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4, 8 - 9 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBI. I S. 2254) BauGB, geändert durch Gesetz vom 25.7.88 (BGBI. S. 1093)
2. §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.90 (BGBI. I S. 127) BauNVO
3. §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58).
4. §§ 3, 6, 7, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. November 1983 (GBI. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch das Gesetz vom 08. Jan. 1990 (GBI. S. 1).

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 Gebäude darf bergseits nur eingeschossig, hangunterseits zweigeschossig in Erscheinung treten.

2.3

Flächen von Aufenthaltsräumen und Treppenräumen einschl. deren Umfassungswänden in anderen Geschossen ( § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ) sind bei der Ermittlung der GFZ zu berücksichtigen.

### 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 § 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. Ausnahmen sind zulässig soweit die Topographie dies erfordert.

### 6. Garagen und Stellplätze

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

### 7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### 7.1

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

Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 28 Grad - 32 Grad bzw. 30 Grad - 40 Grad betragen. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan. Die Dachneigung bei Garagen darf maximal die Dachneigung des Hauptgebäudes betragen.

#### 7.4

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

#### 7.5

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

#### 7.6

##### Dachdeckungen

Für die Dacheindeckung ist dunkelbraunes, naturrotes, dunkelrotes Material zu verwenden.

#### 7.7

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 7,00 m über EFH.

#### 7.9

Die maximal zulässige EFH ergibt sich aus der Eintragung 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 Gehwegoberkante mit Heckenhinterpflanzung.

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

Die maximale Höhe darf 1,0 m nicht überschreiten.

#### 7.11 Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse 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. 2 einheimische, großkronige Bäume zu pflanzen.

#### 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.

#### 10. Sicherung von Bodenfunden

Die bei Erschließungs- und anderen Erdarbeiten zutage kommende 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

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB und § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 BauGB i.V.m. § 73 LBO ergangenen Festsetzungen des Bebauungsplans zuwiderhandelt

DIE BUNDES- UND LANDESRECHTLICHEN VERWALTUNGS- UND VERFAHRENSVORSCHRIFTEN WURDEN EINGEHALTEN.

Stockach, den 28. August 1991



( Z i w e y )  
Bürgermeister.