

Landkreis : Stockach  
Gemeinde : Stetten a.k.M.

## B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

### zum Bebauungsplan " Guldenberg - Schelmengrube "

#### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960.  
(BGBl. I. S. 1237) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) (LBO).

#### B. Festsetzungen

##### I. Art der baulichen Nutzung

###### § 1

###### - Baugebiet -

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bezeichnet. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan dargestellt.

###### § 2

###### - Versorgungsanlagen - ( Ausnahmen )

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 3

#### - Allgemeines -

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die einzelnen Werte sind unter Berücksichtigung des § 17 BauNVO im Bebauungsplan eingetragen.
2. Sogenannte Sockelgeschosse sind zugelassen, sofern sie sich aus der Topographie ergeben und nicht im Widerspruch zum § 10 der Bauungsvorschriften stehen.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### § 4

#### - Bauweise -

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

### § 5

#### - Überbaubare Grundstücksflächen -

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt im Bebauungsplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

## IV. Baugestaltung

### § 6

#### - Höhenlage der Gebäude -

Die Ergeschoßbodenhöhe ist für jedes Gebäude im Bebauungsplan angegeben.

### § 7

#### - Dachneigung -

Die Dachneigung beträgt:

bei eingeschossigen Familienheimen	0 bis 30°	oder
bei Terrassenfamilienheimen	0 bis 3°	
bei zweigeschossigen Familienheimen	25 bis 30°	
und bei Reihenhäusern		
bei Garagen	0 bis 3°	

bei Anbau oder Einbau in das Gebäude wird die Dachneigung der Garage der eines Hauptgebäudes angepaßt.



2. Hausgruppen müssen stets dieselbe Dachneigung haben.

~~3. Bei eingeschossiger Bebauung und Satteldach ist ein Kniestock bis max. 30 cm zulässig.~~ *guth. 13.9.*

§ 8

- Garagen -

1. Garagen sind freistehend mit Flachdach 0 bis 3° oder im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude und dessen Dachneigung zu errichten. Sie müssen massiv sein.
2. Garagen als Grenzbauten sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude als Doppel- oder Sammelgarage zulässig. Die im Bebauungsplan eingezeichnete Lage der Garagen ist unverbindlich. Sie sollte jedoch möglichst eingehalten werden.
3. Von der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie - Hinterkante, Gehweg oder Bankett) ist ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.

§ 9

- Einfriedungen -

1. Die Terrassenhausgrundstücke dürfen nicht eingefriedet werden. Bei allen übrigen Grundstücken ist ein lebender Zaun zugelassen. Die Höhe dieses Zaunes darf max. 80 cm betragen. Er ist mit mind. 50 cm Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.
2. Die Einfriedigung zwischen den Grundstücksgrenzen ist freigestellt, jedoch sind Stacheldrahtzäune nicht gestattet. Auch hier ist die Höhe der Zäune auf 80 cm Höhe begrenzt.
3. Tür- und Toranlagen bedürfen der Genehmigung. Sie sind in der Höhe auf 80 cm begrenzt.

§ 10

- Grundstücksgestaltung -

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Alter Geländeverlauf und neuer Geländeverlauf sind im Baugesuch darzustellen und bedürfen der Genehmigung. Abfahrtsrampen zu sogenannten Kellergaragen sind nicht zulässig.

Kellergaragen können gestattet werden, sofern die Topographie eine niveaugleiche Einfahrt von der Straße her erlaubt.

§ 11

- Entwässerung, Wasser-, Strom- und Fernsprechversorgung -

Abwässer sind unmittelbar in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Kabel für Strom- und Fernsprechleitungen sind im Erdreich zu verlegen.

Die entsprechenden Satzungen in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

§ 12

- Ausnahmen und Befreiungen -

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

V. Nachrichtliche Übernahmen

Auf die nachrichtlichen Übernahmen im Lageplan zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

Stetten a.k.M., den 19. Mai 1972



L u p f e r  
Bürgermeister