

## BEBAUUNGSVORSCHRIFT

für den Bebauungsplan "Roggele" der Gemeinde Stetten  
(Bodenseekreis)

### A. Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch /BauGB) i. d. F. vom 01. 07. 87
2. Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15. 09. 77 / 19. 12. 86
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Fassung vom 28. 11. 83
4. Planzeichenverordnung vom 30. 07. 81

### B. Festsetzungen:

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

#### Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch Eintragung im "zeichnerischen Teil".

##### § 2

#### Neben und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen, jedoch nicht im Bereich des Pufferstreifens.

#### II. Maß der baulichen Nutzung

##### § 3

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen:
  - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 BauNVO
  - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
  - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "zeichnerischen Teil".

### III. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

#### § 4

##### Bauweise

1. Als Bauweise wird die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
Erlaubt sind nur Einzel- und Doppelhäuser
2. Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist die Eintragung im "zeichnerischen Teil" maßgebend

#### § 5

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.  
Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze kann als Ausnahme zugelassen werden (max. 5 m<sup>2</sup>)

### IV. Nicht überbaute Flächen

#### § 6

##### Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen (oder gärtnerisch genutzt) anzulegen.  
Diese Grünfläche kann zur öffentlichen Verkehrsfläche allenfalls begrenzt werden durch

- a) Holzzaun, max. Höhe 70 cm
- b) im Bereich der Pufferzone ist eine Einfriedung nur in Form von freiwachsenden Hecken mit standortgerechten Gehölzen möglich.

#### § 7

##### Baugestaltung

##### Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Gebäude darf vom tiefsten Bezugspunkt (OK-Erdgeschossfußboden) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren - Unterkante betragen:

bei allen Gebäuden max. 3,50 m

2. Die Firsthöhe der Gebäude darf vom tiefsten Bezugspunkt (OK-Erdgeschossfußboden) bis Oberkante Sparrenspitz betragen:

Bei allen Gebäuden 7,75 m

3. Die Sockelhöhe der Gebäude (OK-Erdgeschossfußboden) darf betragen:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht höher als 20 cm über dem zugeordneten Straßenniveau liegen.

4. Für das Grundstück Nr. 9 gilt analog:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht höher als 95 cm über dem zugeordneten Strassenniveau liegen (Mitte Strasse im Bereich des Wndehammers)

5. Zugelassen sind symmetrische Sateldächer mit hausmittigem First. Ausnahmen sind angelehnte Pultdächer für angefügte Nebenanlagen oder Vordächer. Schräg angeschnittene Traufen und Ortgänge sind unzulässig.

Die Dachneigung ist im Lageplan festgesetzt (38 - 42 Grad) Freistehende Nebenanlagen, Pultdachanbauten sowie Dachgauben können geringere Dachneigung aufweisen (mind. 25 Grad). Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Dachgauben sind zulässig soweit sie je Haus- und Dachflächenseite eine Schleppgaube bis max. 2,50 m Breite, oder zwei stehende Gauben bis je 1,80 m Breite nicht überschreiten. Firste von Gauben müssen mind. 1,00 m unterhalb des Hauptfirstes in die Dachfläche einmünden. Die Dachflächen sind mit Ziegel einzudecken. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Als Fassaden sind nur Putz oder Putz-Holz-Kombinationen zulässig.

Farbgebung: Putz: helle/gebrochene Töne,  
Holz: hell- bis mittelbraune oder zurückhaltende bunte Töne.

4. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und in die Gebäude eingeschossig einzubeziehen, sofern diese im Lageplan nicht gesondert ausgewiesen sind. Freistehend sind nur überdachte KFZ-Stellplätze (Carports) zulässig.

5. Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen, mit Ausnahme der erforderlichen Angleichung an das Straßenniveau, sind nicht zulässig.

Befestigte Flächen sind nur mit offenporigen Belägen (Pflaster, Kies oder ähnlichem) zulässig. Die Bepflanzung hat mit standortgerechtem Grün zu erfolgen.

Der Baumbestand in der Pufferzone ist zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind standortgerechte Bäume nachzupflanzen, weiterhin ist der Böschungsbereich als Naturwiese zu belassen.

Bei Grundstück Nr. 9 soll der Baumbestand in der südlichen Grundstücksecke erhalten bleiben.

Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeglicher Nutzung über 70 cm Höhe über der Fahrbahnoberkante frei zu halten.

§ 8

Stauraum

Garagen müssen der Garagenverordnung entsprechen.

Anhang

Listen heimischer Gehölzarten für die Pflanzung von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen.

Hinweis

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien können nur Richtlinien für die tatsächlichen Geländeverhältnisse sein. Die genauen Höhen sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu erheben und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Die Grundstücke grenzen an landwirtschaftliche Flächen aus deren Nutzung sich Beeinträchtigungen ergeben können.

Bermatingen, den .....

Stetten, den *09.07.1990* .....

Waldemar Orl  
Bauamt  
7700 Bermatingen  
Tel. 075 44-2013




*Höflein*

Der Planer

Der Bürgermeister

**Angezeigt**  
**nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB**  
 am 30.4.1992/8.7.1992

Friedrichshafen, den 8.7.  
 Landratsamt  
 Bodenseekreis



*Kowale*

*Ausgefertigt*  
*Stetten, den 15.07.1990*

*Höflein*

Liste heimischer Gehölzarten  
für die Pflanzung  
von Hecken und Feldgehölzen

Sträucher

Deutscher Name	Bot. Name	ca. Höhe (m)	Licht und Böden	
Feldahorn S	<u>Acer campestre</u>	4 (10)	0-0	tr-n
heimische Berberitze S	<u>Berberis vulgaris</u> *	3	0-0	tr-f
Hainbuche S	<u>Carpinus betulus</u>	4 (15)	0-0	tr-n
Hartriegel S	<u>Cornus sanguinea</u>	4	0-0	n-f
Haselnuß	<u>Corylus avellana</u>	5	0	-f
Weißdorn S	<u>Crataegus laevigata</u>	4 (8)	0-0	tr-f
Weißdorn S	<u>Crataegus mongyna</u>	4 (8)	0-0	tr-f
Seebast	<u>Daphne mezereum</u> *	1	0	f
Pfaffenhütchen	<u>Elionymus europaeus</u>	4	0-0	tr-f
Liguster S	<u>Ligustrum vulgare</u>	3	0-0	n-f
Heckenkirsche S	<u>Lonicera xylosteum</u>	2	0-0	n
Trauben-Kirsche	<u>Prunus padus</u>	8 (10)	0-0	n-f
Schlehe	<u>Prunus spinosa</u>	4	0	tr-n
Kreuzdorn	<u>Rhamnus cathartica</u>	4	0	tr
Faulbaum	<u>Frangula alnus</u>	3	0-0	n-f
Ackerrose	<u>Rosa arvensis</u> *	1	0	tr
Heckenrose S	<u>Rosa canina</u>	1-3	0	n
Weinrose S	<u>Rosa rubiginosa</u>	1,5	0	n
Brombeere	<u>Rubus fruticosus</u>	1 (3)	0-0	n
Öhrchen-Weide	<u>Salix aurita</u>	2	0	tr-n
Grauweide	<u>Salix eleagnos</u>	4	0	n-f
Salweide	<u>Salix caprea</u>	3 (9)	0	n
Schwarzweide	<u>Salix myrsinifolia</u>	4	0	n
Purpurweide	<u>Salix purpurea</u>	2 (6)	0-0	tr-f
Mandelweide	<u>Salix triandra</u>	2 (6)	0	n-f
Korbweide	<u>Salix viminalis</u>	8	0	n
Hornahorn	<u>Sambucus nigra</u>	5	0-0	n-f
Traubenholunder	<u>Sambucus racemosa</u>	3	0	n
wolliger Schneeball	<u>Viburnum lantana</u>	3	0-0	tr-n
Schneeball	<u>Viburnum opulus</u>	2,5	0-0	n-f

Zeichenerklärung:

0 - Sonne, 0 - Halbschatten, 0 - Schatten, tr - trockene Böden,  
n - normale Böden, f - feuchte Böden, S - auch als Schnitthecke geeignet  
unterstrichen - Hauptarten, \* - in Baumschulen meist nicht erhältlich.

## B ä u m e

Deutscher Name	Bot. Name	ca. Höhe (m)	Licht	und Böden
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	20 (30)	0	n
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	25 (35)	0-0	n-f
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	15 (20)	0-0	tr-f
Gemeine Birke	<i>Betula pendula</i>	15 (25)	0	tr-f
Waldbirke	<i>Betula pubescens</i>	15	0	n-f
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>	25 (40)	0-0	n
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	25 (40)	0	n-f
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>	7 (10)	0	n
Weißpappel	<i>Populus alba</i>	20 (25)	0	n
Schwarzpappel	<i>Populus nigra *</i>	25	0	n-f
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	25 (30)	0	n-f
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	15 (20)	0	n
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	8 (10)	0-0	n-f
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	25 (35)	0	tr-n
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	25 (35)	0	tr-n
Silberweide	<i>Salix alba</i>	15 (20)	0	n-f
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	10 (20)	0	n-f
Reifweide	<i>Salix daphnoides</i>	5 (8)	0	n-f
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	8 (15)	0	tr-n
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	25 (30)	0	n
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	35 (40)	0	n
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	15 (25)	0	tr-n
Feldulme	<i>Ulmus glabra</i>	20 (30)	0	n-f

### Zeichenerklärung:

0 - Sonne, 0 - Halbschatten, 0 - Schatten

tr - trockene Böden, n - normale Böden, f - feuchte Böden,