

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hartweg – Kleines Eschle II“ in Laupheim – Baustetten

Ergänzend zu den Eintragungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)

Gemäß den Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablone)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Bauweise (§§ 22 und 23 BauNVO)

a) Gemäß Eintrag im Lageplan

b) Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

Abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauGB giebelständige Garagen auf der Grundstücksgrenze entsprechend Punkt 2.1b der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe = EFH (Rohfußboden) der eingeschossigen Gebäude darf, gemessen in der Gebäudemittelachse, bergseitig max. 0,40 m über der Höhe öffentlicher Verkehrsflächen liegen. Sind bergseitig keine öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden, so beträgt die EFH max. 0,40 m über dem bergseitigen Schnittpunkt der Gebäudemittelachse mit dem bestehenden Gelände. Der Rohfußboden der Garagen darf max. 0,40 m über der Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich liegen.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, notwendige Stellplätze sind als Ausnahme auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Als Ausnahme sind Sichtblenden im Terrassenbereich max. 1,80 m Höhe, max. 6,0 m Länge und mind. 1,50 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art und Bäume unzulässig. Bei Anpflanzungen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

1.7 Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß den Eintragungen im Lageplan

1.8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen nach Lage und Höhe entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan. Zu den Querschnittmaßen sind die entsprechenden Randbefestigungen jeweils 0,20 m hinzuzurechnen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. I S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 73 Abs. 1 LBO)

- a) Dachform, Dachneigung
Zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer von 28° bis 36°. Die Dachflächen bei Satteldächern müssen einen gleichen Neigungswinkel aufweisen. Von den Dachflächen der Pultdächer und versetzten Pultdächern müssen min. 40% der gesamten Dachflächen in ihrer Neigung entsprechend dem vorhandenen Gelände verlaufen.
- b) Garagen
Giebelständige Garagen auf der Grundstücksgrenze sind bis zu einer Firsthöhe von 5,00 m, einer Traufhöhe bis zu 2,50 m (gemessen jeweils vom Rohfußboden) und einer Länge von 6,50 m zulässig.
Bei schwierigen Geländebeziehungen kann ausnahmsweise eine Erhöhung der Wandflächenbegrenzung gemäß § 7(1) Nr. 1 LBO auf maximal 30 m² zugelassen werden.
- c) Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Die Länge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte darf in ihrer Summe nicht mehr als die Hälfte der Gesamtdachlänge und in ihrer Einzellänge nicht länger als 3,50 m sein.
- d) Sichtblenden
Die nach Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen zulässigen Sichtblenden müssen aus Holz und / oder Mauerwerk bestehen.
- e) Traufhöhe
Die Traufhöhe (= Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand), gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden), darf an der Bergseite auf mind. 70% der Traulänge die Höhe von 3,60 m nicht überschreiten, für die zurückspringenden Gebäudeteile beträgt die Traufhöhe max. 4,50 m.
- f) Anlagen der Außenwerbung sind nur als Ausnahme bis zu 0,20 m² zulässig.

2.2 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Außenantennen auf und an den Gebäuden sind für Rundfunk und Fernsehempfang nicht zulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. an-

sonsten ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig. Parabolspiegel sind auf den Gebäuden nicht zulässig.

2.3 Einfriedigung

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. Zusätzlich sind Maschendraht- und Holzzäune zulässig, die eingewachsen sind. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand (Schrammbord) von 0,50 m einzuhalten. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.