Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Häldelesberg III“ in Laupheim – Baustetten

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) – BBauG –
2. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757 – BauNVO -
3. §§ 1 – 3 und Anlagen der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I. S. 21)

4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden – Württemberg vom 20.06.1972 (GBl. S. 352) – LBO –

In der Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BBauG und BauNVO)

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 – 21a BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosszahl (Z) sind entsprechend den Einträgen im Bebauungsplan festgesetzt.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser. Abweichend hiervon sind Garagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude mit abgeschlepptem Dach oder Satteldach als Grenzbau zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstückfläche wird durch die Baugrenzen festgesetzt, die als Ausnahme geringfügig überschritten werden können.

1.5 Stellung der baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Gebäuderichtung und die Firstrichtung sind zwingend festgesetzt. Bei Winkelbauten muss die Hauptfirstrichtung klar erkennbar sein.

1.6 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Garagen sind entsprechend den im Bebauungsplan vorgesehenen Bereichen mit dem Hauptgebäude zu planen. Der Stauraum beträgt 5,00 m. Als Dachform sind Flachdächer, Satteldächer und in Verbindung mit dem Hauptgebäude abgeschleppte Dächer zugelassen.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Verkehrsflächen nach Lage und Höhe entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan. Zu den Querschnittsmaßen sind die entsprechenden Randbefestigungen hinzuzurechnen.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit sind, wie im Bebauungsplan eingetragen, festgesetzt.

1.9 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Öffentliche Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün und Parkanlagen festgesetzt.

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)

Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, dass die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden. Bei Auffüllungen sind diese mit einer Neigung von mindestens 1 : 2 an das bestehende Gelände anzugleichen. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Bebauungsplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) ist als Richtwert im Bebauungsplan eingetragen. Eine Abweichung kann bis zu +/- 0,25 m gestattet werden.

1.12 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

Transformatorenstation entsprechend Planeintrag.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 111 LBO)

2.1 Dachformen
Als Dachform sind Satteldächer entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Geringfügige Abweichungen (2°) von der festgesetzten Dachneigung sind als Ausnahme zugelassen.
Der Traufhöhenschnittpunkt beträgt bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 32° bis 38° maximal 3,50 m, von 18° bis 22° maximal 3,20 über EFH (Erdgeschossrohfußboden).

2.2 Gebäudegestaltung

Bei Grenzbauweise sind die baulichen Anlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
Für die Dacheindeckung ist rotbraunes Eindeckungsmaterial zu verwenden. Farbe und Struktur der Fassaden sind mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

2.3 Einfriedigung

Als Einfriedigung sind eingewachsene Maschendrahtzäune zugelassen. Abweichend hiervon sind bei einheitlicher Gestaltung je Straßenseite als Ausnahme zugelassen. Vom Fahrbahnrand ist bei fehlendem Schrammbord oder Gehweg ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedigung darf 0,80 m nicht überschreiten.

2.4 Verkabelungen

Die Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.