

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kapellenstraße – Ulmer Straße - Steinerstraße“ in Laupheim

Ergänzend zu den Eintragungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 und Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 – 15 BauNVO)
Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO. Läden sind nur zulässig bis zu 300 m² Bruttogeschossfläche mit Wohnungen im Obergeschoss. Die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Bauweise
(§ 22 BauNVO)
Gemäß den Eintragungen im Lageplan
- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze, wie z. B. Treppen, Erkern etc., ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und 3,0 m Breite zulässig gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
- 1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf, gemessen in der Gebäudemittelachse, an der Hauseingangsseite max. 0,40 m über der Höhe von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) liegen. Sind keine öffentliche Verkehrsflächen vorhanden, so beträgt die EFH maximal 0,40 m über dem bestehenden Gelände.
- 1.5 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG, §§ 13 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind nur gemäß den Eintragungen im Lageplan, Garagen darüber hinaus nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Tiefgaragen erdüberdeckt und begrünt mit höhenmäßiger Angleichung an die Nachbargrundstücke, zugelassen.
- 1.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
- 1.7 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)
Soweit auf den Baugrundstücken Nebenanlagen errichtet werden, gelten hierfür folgende Regelungen:
 - a) Sichtblenden dürfen die Höhe von 1,80 m und eine Länge von 5,0 m, senkrecht gemessen zur Hauswand, nicht überschreiten.
 - b) Pergolen dürfen eine Grundfläche von 12 m² nicht überschreiten und müssen mit dem Gebäude verbunden sein.

- 1.8 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG)
- a) Schallschutzmaßnahmen
1. Bei Gebäuden mit dem Planzeichen „Flächen für besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen“ sind besondere Schallschutzmaßnahmen am Gebäude notwendig (z. B. Schallschutzfenster).
 2. An den Zu- und Abfahrten zu den festgesetzten Tiefgaragen sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmemissionen zu treffen, die sicherstellen, dass der Dauerschallpegel, gemessen an den Außenseiten der Fenster von Aufenthaltsräumen der angrenzenden Wohngebäude, die zulässigen Planungsrichtpegel von 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht überschritten werden.
- b) Die Belüftungseinrichtungen der Tiefgaragen sind so herzustellen, dass der Abluft über die Dächer der obersten Geschosse der Hochbauten abgeleitet wird.
- 1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG)
Bei den im Lageplan festgesetzten Pflanzgebieten sind standortgemäße Gehölze zu verwenden.
- 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983)
- 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 73 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)
- a) Dachform und Dachdeckungsmaterial
Soweit im Lageplan nichts anderes festgesetzt ist, sind nur geeignete Dächer zulässig in Form von Satteldächern, Walmdächern und gegeneinander versetzte Dachflächen von 40 – 44° zulässig. Die Dachflächen von Satteldächern müssen den gleichen Neigungswinkel haben. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonziegel und Betondachsteinziegel in den Farben rot bis braun zulässig. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur in Form von giebelförmigen Aufbauten als Ausnahme zulässig und dürfen nicht über die gesamte Dachlänge laufen, sondern bestehen aus max. 2 Fenstern. Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nicht zulässig
- b) Sichtblenden
Nach Ziffer 1.7a der textlichen Festsetzungen müssen aus Holz oder Mauerwerk bestehen.
- 2.2 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)
Außenantennen auf den Gebäuden sind nicht zulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ansonsten ist pro Gebäude nur eine Antenne zulässig.
- 2.3 Einfriedigungen
(§ 73 Abs. 1 Ziffer 5 LBO)
Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. Zusätzlich sind Maschendraht- und Holzzäune zulässig. Einfriedigungen entlang der Straßen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 0,30 m, ansonsten bis zu 1,0 m Höhe.