

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Bronner Berg Nord“ und Deckblatt 3, 4 in Laupheim**

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen  
Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetzes (BBauG), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 und der Landesbauordnung (LBO).
- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§§ 1 – 15 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Anlagen im Sinne des § 4(3) Nr. 5 und 6 der BauNVO sind nicht gestattet.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 16 - 21 BauNVO)
  - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - 2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 2.4 Zahl der Vollgeschosse
    - 2.41 Zahl der Vollgeschosse z. B. Z=V+I  
zwingend z. B. Z=II
    - 2.42 Ausnahmsweise ist talseitig ein weiteres Geschoss unter dem Vollgeschoss I zulässig, wenn die zulässig GRZ und GFZ nicht überschritten werden (IU).
    - 2.43 Dachaufbauten sind nur zugelassen, soweit technisch bedingt.
    - 2.44 Bauvorschrift gemäß § 111 LBO,  
absolute Gebäudehöhen: (von OK festgesetztes Gelände bis OK Decke des obersten Geschoss)
      - Z = I 3,00 m
      - Z = II 6,00 m
      - Z = III 8,50 m
    - 2.441 abweichende Gebäudehöhen im Bereich Deckblatt IV  
Traufhöhen Schnittpunkt von EFH ab gemessen
      - Z = I 18° bis 22° Dachneigung 3,20 m
      - Z = I 32° bis 38° Dachneigung 3,50 m
      - Z = II 18° bis 22° Dachneigung 6,00 m
    - 2.442 für die Dacheindeckung ist rotbraunes Eindeckungsmaterial festgesetzt
    - 2.45 Bauschutzbereich des Flugplatzes Laupheim  
Die Gebäudehöhen dürfen die festgelegte Höhe von 562,85 m über NN nicht überschreiten, sofern im Plan nichts anderes festgesetzt ist.
- 1.3 Bauweise  
(§ 22 BauNVO)
  - 3.1 offene Bauweise
  - 3.2 offene Bauweise, Hausgruppen ohne Längeneinschränkung zulässig
  - 3.3 besondere Bauweise b1: Grenzbau zulässig, ausnahmsweise I + I zulässig (Hinweis: Gartenhofhäuser)
  - 3.4 abweichende Bauweise b2:  
als abweichende Bauweise sind Garagen mit geneigten Dächern im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde auch als Grenzbau zugelassen.
- 1.4 Baugrenze  
(§ 23 BauNVO)  
gleichzeitig Abgrenzung unterschiedlicher Höhenzonung in der Überbaubaren Grundstücksfläche

- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 (1) 1b BBauG)  
Gebäuderichtung
- 1.6 Firstichtung
- 1.7 Dachneigung
- 1.8 Flachdach
- 1.9 Die im Plan und Anlagen festgesetzten Höhen über NN sind verbindlich  
(§ 9 (1) 1d BBauG)
- 1.10 Garagen und Stellplätze für KFZ  
1.101 Oberirdische Stellplätze oder Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Außerdem sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen:  
1.102 Freistehende Garagen  
1.103 Stellplätze zulässig innerhalb Flächen gem. Ziffer 1.142  
1.1031 Garagen erdüberdeckt und begrünt  
1.104 Gestaltungsvorschriften  
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind zu begrünen, Erddeckung mindestens 0,5 m.
- 1.11 Grünflächen  
(§ 9 (1) 8 BBauG)  
öffentlicher Spielplatz
- 1.12 Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 3 BBauG)  
gem. Eintrag im zeichnerischen Teil  
Die Aufteilung in Gehweg, Wohnweg, Fahrbahn und Parkplätze ist nicht verbindlich.
- 1.13 Versorgungsflächen  
(§ 9 (1) 5 BBauG)  
Zweckbestimmung: Elektrizität
- 1.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) 15 BBauG i. V. m. § 111 LBO)  
1.141 Baum (hochstämmig) auf öffentlichen Flächen  
1.142 Nicht überbaubare, private Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen. Diese sind mit hochstämmigen Bäumen, Sträuchern, Rasenflächen und dergl. landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.15 Einfriedigungen  
(§ 111 LBO)  
Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Einfriedigungen nur als beiderseits eingewachsene Wildschutzzäune mit maximal 0,80 m Höhe zulässig. Fußmauern sind nicht gestattet. Mindestabstand der Einfriedigungen von öffentlichen Verkehrsflächen 1 m.  
Abweichende Einfriedigungen sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,80 m einheitlich je Straßenseite zugelassen.
- 1.16 Zufahrtsverbot  
(§ 9 (1) 1e BBauG)

- 1.17 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs  
(§ 9 (1) 5 BBauG)
- 1.18 Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 1.19 Sichtflächen