

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ringelhausen II“ in Laupheim

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO]

1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig [§ 1 (6) BauNVO].

1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO]

Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO]: gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse [§ 20 BauNVO]: gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone

Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. Abschluss der Außenwand. Sie darf eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe kann bei Gebäuderücksprüngen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn der Gebäuderücksprung eine Tiefe von mindestens 0,50 m hat und 40 % der Gesamttrauflänge nicht überschreitet.

1.3 Bauweise [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO]

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO]

Garagen, Pergolen, Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe und Gartenhäuser bis 40 m³ umbauten Raum sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Gartenhäuser müssen jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen Abstand von 5,0 m einhalten.

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglichen Art unzulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz zur Verrieselung zu leiten oder in Zisternen zu sammeln.

Bodenbefestigung

Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton o. ä. ist unzulässig.

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

Energieversorgung

Der Schadstoffausstoß darf bei Gebäuden folgende Grenzwerte nicht überschreiten: NOX (Stickstoffmonoxyd und Stickstodioxyd angegeben als Stickstoffdioxyd); Co (Kohlenstoffmonoxyd)

NOX:	Heizöl EI Holz	120 mg / KWh
	Erdgas	80 mg / KWh
Co:	Heizöl EI Holz	70 mg / KWh
	Erdgas	60 mg / KWh

Sonstige Vorkehrungen

Bei der Errichtung baulicher Anlagen dürfen nur Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen verwendet werden, die als umweltverträglich bezeichnet werden, die den Naturhaushalt schonen und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen. Als umweltverträglich gelten alle Stoffe, die vom Umweltministerium positiv bewertet wurden. Nicht zulässig sind insbesondere Tropenhölzer und Baustoffe, die unter Verwendung von FCKW hergestellt wurden, oder solches enthalten.

1.7 Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

[§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB]

Baumpflanzung

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Pflanzgebot auf Privatflächen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind hochstämmige Laubbäume bzw. Feldgehölze zu pflanzen.

Innerhalb von Privatgärten müssen Laubgehölze deutliche überwiegen. Je 300 m² angefangener Fläche ist mindestens ein Obstbaum bzw. ein mittelgroßer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzgebot für Flachdachgaragen

Werden Garagen mit Flachdächern errichtet, sind diese zu begrünen. Auf dem Dach muss eine mindestens 12 cm dicke Erdsustratschicht aufgebracht werden.

1.8 Höhenlage

[§ 9 (2) BauGB]

Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) darf eine Höhe von maximal 0,40 m, gemessen in der Mitte des Gebäudes, über der Höhe der Hinterkante der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 LBO-BW]

2.1 Dach

Dachform: Sattel- und höhenversetzte Pultdächer; Dachneigung 32° - 42°

Dacheindeckung:	kleinteiliges Material in der Farbe rot bis braun untergeordnete Dachflächen auch Materialien aus Metall
Garagen:	auch begrüntes Flachdach zulässig (siehe Ziffer 1.7); ansonsten wie Hauptgebäude
Dachaufbauten:	maximal zwei Gauben je Dachfläche Breite der Einzelgauben (ausgenommen Schleppgauben) maximal 2,5 m zusammengerechnete Breite aller Dachaufbauten (Gauben, Widerkehre, Dacheinschnitte) je Dachseite maximal 40 % der Länge der betreffenden Traufe je Dachseite nur eine Art von Dachaufbauten

2.2 Einfriedigungen

Zäune:	Holzzaun oder Maschendraht- / Stahlmattenzaun; Höhe maximal 0,80 m
Hecken:	maximal 1,40 m Höhe auf privaten Grünflächen nur standortgerechte heimische Sträucher
Sichtschutzwände:	maximal 6,0 m Länge und bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m

2.3 Antennen

Antennen und Parabolspiegel für Rundfunk- oder Fernsehempfang sind nicht auf einem einzelnen Gebäude zulässig, wenn eine Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne besteht. Ansonsten ist pro Gebäude nur eine Antenne bzw. ein Parabolspiegel zulässig.

Durchmesser von Parabolspiegeln: maximal 1,0 m

Bei Parabolspiegeln, die nicht an der Fassade angebracht sind, ist die Farbe weiß unzulässig.

2.4 Anlagen der Energiegewinnung

2.5

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen u. ä., die auf der Dachfläche angeordnet sind, müssen zur Dachfläche verlaufen und dürfen maximal 15 cm abstehen.

2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen:	nur an der Stätte der Leistung
Werbefläche:	maximal 0,50 m ²
Automaten:	nur an Wänden angebracht zulässig

2.7 Freiflächen

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,50 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen. Ausnahme können für die Anlage von Teichen zugelassen werden.

3.0 Hinweise

3.1 Pflanzhinweise

Gartengestaltung

Es wird empfohlen, mindestens $\frac{1}{4}$ der Gartenfläche mit Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen zu begrünen.

Gebäudebegrünung

Zur Reduktion der Abstrahlungsflächen und zur Förderung des Mikroklimas wird empfohlen, mindestens 20 % der Mauern und Wände mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zum Vorschein kommen, oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3.3 Energieversorgung

Das Baugebiet wird mit Erdgas versorgt. Im Interesse niedriger Emissionswerte wird der Anschluss an die Gasleitung empfohlen.