Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplans „Hirschenberg III“ in Laupheim - Obersulmetingen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1988 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093), Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl II S. 885, 889, 1122)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885,889,1124)
Die Planzeichenverordnung (PlanzVO)	vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
Die Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 GBl. S. 519), geändert durch Gesetz vom 1.04.1985 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

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 (**WA**)
[§ 4 BauNVO]

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4(2) Ziff. 3 genannten Schank- und Speisewirtschaften unzulässig [§ 1(5) i. V. m. § 1(8) BauNVO].

Die unter § 4(3) aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1(6) Ziff. 1 BauNVO].

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

Grundflächenzahl (gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone) [§ 19 BauNVO]

Geschosszahl(gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone) [§ 20 BauNVO]

Traufhöhe [§ 20 BauNVO]

Traufhöhe = Th 3,75
Die Traufhöhe wird als absolutes Maß zwischen Traufe und Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) definiert. Die Traufhöhe wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenseite der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der aufsteigenden Wand gemessen [§16(2) und (4) BauNVO].

Als Ausnahmen können bei Gebäuderücksprüngen, Dacheinschnitten und für Zwerchhäuser (Widerkehr) höher liegende Traufen zugelassen werden, sofern sich die Überschreitung auf weniger als 40 % der Traufkantenlänge einer Gebäudeseite bezieht.

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:
- nur Einzelhäuser zulässig (E)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)

Bauweise für Nebengebäude:

Abweichende Bauweise für Nebengebäude und Garagen. Soweit der Bebauungsplan Grenzbebauung vorsieht, gilt die Begrenzung der Gesamthöhe nach LBO nicht. Die Firsthöhe wird bis maximal 5 m auf Rohfußbodenhöhe bezogen zugelassen. Die maximale Wandhöhe an der Grenze beträgt 30 m².

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

Baugrenze (gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil)

Als Ausnahme kann die Baugrenze um maximal 0,50 m auf höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden [§ 23(3) BauNVO i. V. m. § 31(1) BauGB].

1.5 Stellung baulicher Anlagen
[§ 9(1) Nr. 2 BauGB]

Hauptfirstrichtung (gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil)

1.6 Flächen für Nebenanlagen
[§ 9(1) Nr. 2 BauGB]

Flächen für Garagen (**Ga**) (gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der für Garagen besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen bilden Sichtschutzwände, die nicht länger als 5 m sind und an das Hauptgebäude angebaut sind, Pergolen und Gartenhäuser bis 20 m² umbauten Raum.

1.7 Verkehrsflächen
[§ 9(1) Nr. 11 BauGB]

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentlicher Gehweg

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – (VB)

öffentliche Stellplätze (P)

Verkehrsgrün (v)

Grundstückszufahrten (keine Angabe = Zufahrt freigestellt)

1.8 Grün- und Freiflächen
[§ 9(1) Nr. 15 BauGB]

öffentliche Grünfläche

öffentlicher Spielplatz

1.9 Flächen für Aufschüttung
[§ 9(1) Nr. 17 BauGB]

1.10 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen
[§ 9(1) Nr. 25 a BauGB]

Pflanzgebot Bäume

Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume werden nicht angerechnet.

1.11 Höhenlage baulicher Anlagen
[§ 9(2) BauGB]

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist einheitlich auf 0,40 m über Bezugspunkt festgelegt.

Baufeld 1, 5, 6
Die EFH bezieht sich auf die Straßenhöhe im Bereich der Straßenachse, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte. Bei ungünstigen Geländeverhältnissen kann statt der Gebäudemitte ausnahmsweise auch die Bergseitige Hauswand als Bezugspunkt gewählt werden.

Baufeld 2, 8, 9
Die EFH bezieht sich auf die Höhe des bestehenden Geländes. Maßgebend ist die Geländehöhe an der bergseitigen Hauswand, gemessen Gebäudemitte.

Baufeld 3, 4, 7
Die EFH bezieht sich auf die Höhe des geplanten Geländes. Maßgebend ist die Geländehöhe an der bergseitigen Hauswand, gemessen in Gebäudemitte.

Die EFH kann ausnahmsweise angehoben werden, um die Entwässerung des Kellergeschosses sicherzustellen [§ 31(1) BauGB]

1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans [§ 9(7) BauGB]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
[§ 9(4) BauGB i. V. m. § 73 LBO-BW]

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

Zulässig sind Sattel- und höhenversetzte Pultdächer mit einer Neigung von 32° bis 45°.
Dachaufbauten sind als Zwerchhaus (Nebenfirst) zulässig. Ihre Breite darf maximal 1/3 der Trauflänge auf der jeweiligen Dachseite betragen. Darüber hinaus sind Dach-

aufbauten auch als Giebelgauben mit einer Einzelbreite von maximal 2,50 m oder Schleppgauben bis zu 1/3 der Trauflänge auf der jeweiligen Dachseite zulässig.
Die Eindeckung geneigter Dächer hat mit naturrotem bis braunes kleinteiliges Material oder mit Zinkblech zu erfolgen.

2.2 Nebengebäude

Aneinander angrenzende Garagen und Nebenanlagen sind im First-, Traufhöhe, Dachform und Material aneinander anzugleichen.

2.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Gebäude parallel zur Fassade zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind maximal 1 m² Werbefläche zulässig. Nicht erlaubt sind selbstleuchtende Anlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht.

Automaten sind nur direkt an oder vor Wänden zulässig.

2.4 Freiflächen

Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflastersteine, Pflaster in Splitt verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

2.5 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind in Form von Hecken und Holz-, Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Einfriedigungen müssen vom öffentlichen Verkehrsraum einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,50 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

3.0 Hinweis

Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind [§ 9(1) Nr. 26 BauGB].

Nachzuweisende Stellplätze pro Wohneinheit:

Einzel- oder Doppelhaus:	2,0 Stellplätze
mit Einliegerwohnung:	3,0 Stellplätze