

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Beckenkreuz I“ in Laupheim - Untersulmetingen

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 Anlage 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 –

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BBauG, BauNVO von 15.09.1977]

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 können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§§ 16 – 21a BauNVO]

Die Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) sind entsprechend den Einträgen im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

1.3 Bauweise

[§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO]

Offene Bauweise, zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9(1) Nr. 2 BBauG und § 23 BauNVO]

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die als Ausnahme im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde geringfügig überschritten werden können.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen
[§ 9(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(1) Nr. 4 BBauG]

Garagen sind entsprechend den im Bebauungsplan vorgesehenen Bereichen mit dem Hauptgebäude zu planen. Der Stauraum beträgt mindestens 5,00 m. Als Dachform sind Flachdächer zugelassen.

1.7 Sichtflächen
[§ 9(1) Nr. 10 BBauG]

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzungen und Einfriedigungen über 0,70 m, von der Fahrbahn gemessen, freizuhalten.

1.8 Verkehrsflächen
[§ 9(1) Nr. 11 BBauG]

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

1.9 Versorgungsflächen
[§ 9(1) Nr. 12 BBauG]

Transformatorstation entsprechend Planeintrag.

1.10 Öffentliche Grünflächen
[§ 9(1) Nr. 15 und 25 BBauG]

Öffentliche Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün, Parkanlagen und Spielplatz festgesetzt.

1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen
[§ 9(1) Nr. 17 BBauG]

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

1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen [§ 9(2) BBauG]

Die EFH (= Erdgeschossfußbodenhöhe) ist als Richtwert im Bebauungsplan eingetragen. Im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde kann eine Abweichung bis zu +/- 0,25 m gestattet werden.

Höhen im alten System

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 im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen.

Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von 45° bis 48° auf 1/3 der Trauflänge zugelassen.

Die Kniestockhöhe darf ab 30° Dachneigung max. 0,50 m, von 45° bis 48° max. 0,75 m betragen.

Der Traufhöhen Schnittpunkt beträgt bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 30° bis 38° max. 3,50 m, von 45° bis 48° max. 3,75 m, von 22° bis 28° max. 3,20 m.

2.2 Gebäudegestaltung

Bei Grenzbauweise sind die baulichen Anlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Für die Dacheindeckung ist rotbraunes Eindeckungsmaterial zu verwenden. Farbe und Struktur der Fassade sind mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

2.3 Einfriedigung

Als Einfriedigung sind eingewachsene Maschendrahtzäune zugelassen. Abweichungen hiervon sind bei einheitlicher Gestaltung je Straßenseite im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde 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 Verkabelung

Die Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

3.0 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die Festsetzungen des Ortbauplanes „Häldele“, genehmigt durch das Landratsamt Biberach am 19.01.1960 und Ergänzungen, genehmigt am 25.07.1961, werden, soweit diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beckenkreuz“ liegen, aufgehoben.

Beckenkreuz I Änderung 1

Änderung von Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen:

Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen 40 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.