

Bauleitplanung der Stadt Laupheim – Stadtteil Untersulmetingen **Bebauungsplan für das Gebiet: „Köhlweg II“**

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 u. 2a, 8 u. 9a BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256)
2. §§ 1 – 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) v. 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, ber. BGBl. I 1969 S. 11)
3. §§ 1- 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) v. 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
4. §§ 3, 7 u. 9, 16 u. 111 der LBO für Baden-Württemberg v. 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 352).

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 – 15 BauNVO)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO durch die in der Zeichenerklärung gezeigte Grenze gekennzeichnet. Zulässig sind nur Einzelwohnhäuser.
2. Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 – 21a BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ): siehe Planeintrag
Geschossflächenzahl (GFZ): siehe Planeintrag
Zahl der Vollgeschosse (I): siehe Planeintrag

Dachausbau zulässig
3. Bauweise
(§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise gem. § 33 Abs. 2 BauNVO. Zugelassen sind Einzelwohnhäuser innerhalb der ausgewiesenen Baustreifen. Die angegebene Firstrichtung ist zwingend. Bei Winkelbauten muss die Hauptfirstrichtung klar erkennbar sein.
4. Höhenlage der baul. Anlage
(§ 9 Abs. 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.
5. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)
Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, dass die Geländebeziehungen zur Straße oder zu Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden. Bei Auffüllungen sind diese weich an das bestehende Gelände anzugleichen. Die Höhen- und Geländebeziehungen sind im Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.
6. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
 - 6.1 Garagen einschl. eingebauter Abstellräume sind in dem hierfür im Plan vorgesehenen Bereich einzuplanen. Der Einbau im Gebäude ist zugelassen.

Die Forderung des § 3 GaVO sind dann einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind nicht möglich. Als Dachform sind Flachdächer zugelassen.

6.2 Garagen sind mit einzuplanen, auch wenn sie erst später erstellt werden.

6.3 Der Stauraum vor der Garage muss mind. 5,00 m betragen.

7. Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Eckgrundstücke an Straßeneinmündungen sind im Bereich der eingetragenen Sichtflächen von sichtbehindernden Bepflanzung über 0,80 m - gemessen von der Fahrbahn aus – freizuhalten.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 111 Abs. 1 LBO)

1. Dachform

1.1 Als Dachform sind Satteldächer in der angegebenen Firstrichtung zugelassen. Bei Winkelbauten ist eine Abwalmung des Anbaues im Einvernehmen mit dem Bauamt möglich.

1.2 Dachneigung: 28° bis 34°

1.3 Traufhöhe: Von OK Sockel (Kellerdecke) bis zur Schnittlinie Hausgrund / OK Sparren 3,60 m (siehe Nutzungsschablone).

2. Gebäudegestaltung

Keine auffallende Strukturen und Farben. Dunkles Dacheindeckungsmaterial.

3. Einfriedigung

Die Grundstücke können entlang den öffentlichen Verkehrsflächen mit einwachsendem Drahtgeflecht, Scherenzäune bzw. Naturhecken max. 0,80 m hoch eingefriedigt werden. Sockelmauer max. 0,30 m zulässig.

4. Verkabelungen

Die Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzl. Regelungen unterirdisch zu führen. Die Grundstücksbesitzer bzw. Erwerber sind verpflichtet, die Anschlüsse ihres Gebäudes im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herstellen zu lassen.