

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 Geländeverhältnisse zur Straße oder zu Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden. Bei Auffüllungen sind diese weich an das bestehende Gelände anzugleichen. Die Höhen- und Geländeverhältnisse 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.