Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „An der Riss II“ 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 vom15.09.1977 (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 Geschosszahl (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 Verkehrsflächen
[§ 9(1) Nr. 11 BBauG]

Verkehrsflächen nach Lage und Höhe entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan.

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

Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, dass die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den 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.

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

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

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.
Der Traufhöhenschnittpunkt beträgt bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 32° bis 38° 3,50 m.

2.2 Gebäudegestaltung

Bei Grenzbauweise sind die baulichen Anlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
Für die Dacheindeckung ist rotbraunes Eindeckungsmaterial zu verwenden.

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 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, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.