Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Beckenkreuz 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, berichtigt S. 3617) – BBauG – geändert durch Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).
2. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. §§ 1 -3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. §§ 3, 7, 9, 16, und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (GBl. S. 352) – LBO – und Änderung vom 12.02.1980 (BGBl. I S. 116).

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, 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) bzw. „Dorfgebiet“ MD (§ 5 BauNVO) festgesetzt.
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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. Ausnahmen gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen.

1.3 Bauweise

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO]

Offene Bauweise mit abweichender Bauweise, d. h. Grenzgaragen mit Satteldächer oder Pultdächer freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude sind auf eine Länge der einzelnen Grundstücksseite von 8,00 m, insgesamt 14,00 m, zugelassen. Die Traufhöhe der Garagen darf 3,00 m nicht überschreiten. Doppelhäuser sind zugelassen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9(1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO]

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

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

Die Gebäuderichtung und die Hauptfirstrichtung sind durch Planzeichen im Bebauungsplan festgelegt.

1.6 Stellplätze und Garagen
[§ 9(1) Nr. 4 BauGB]

Garagen sind entsprechend den im Bebauungsplan vorgesehenen Bereichen in gestalterischer Einheit mit den Hauptgebäuden oder im Hauptgebäude zugelassen. Der Stauraum beträgt mindestens 5,00 m. Als Dachform sind geneigte Dächer zugelassen. Gemäß Ziffer 1.3 sind Garagen mit geneigten Dächern als Grenzgaragen freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zugelassen.

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

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

1.8 Öffentliche und private Grünflächen
[§ 9(1) Nr. 15 und 25 BauGB]

Öffentliche und private Grünflächen einschließlich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ausgenommen Zufahrten) sind als Grünflächen mit Bepflanzung und Grünflächen im Straßenraum festgesetzt.

1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen
[§ 9(1) Nr. 17 BauGB]

Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, als die Geländeverhältnisse 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 Geländeverhältnisse sind im Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen
[§ 9(2) BauGB]

Die EFH (= Erdgeschossbußbodenhöhe) ist als Richtwert im Bebauungsplan eingetragen. Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde bis zu +/- 0,25 m zugelassen.
Bauschutzbereich: Die Hindernishöhe von 552,85 m üNN darf nicht überschritten werden.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
[§ 111 LBO]

2.1 Dachformen

Als Dachform sind Satteldächer und geneigte Dächer mit einheitlichen Dachneigungen wie im Plan eingetragen und Dachaufbauten in gestalterischer Einheit mit dem Dach zugelassen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen (2°) sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen.
Der Traufhöhenschnittpunkt beträgt max. ab Erdgeschossfußbodenhöhe bei Z=I 3,75 m.

2.2 Gebäudegestaltung

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

2.3 Einfriedigung

Als Einfriedigung sind eingewachsene Wildschutzzäune zugelassen. Abweichungen hiervon sind bei einheitlicher Gestaltung je Straßenseite im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen. Die Höhe der Einfriedigung darf 0,80 m nicht überschreiten. Sichtblenden und Mauern gegen Zugluft und zur Sicherung der privaten Sphäre sind bis zu einer Höhe von 1,50 m im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen.

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.