

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplans „Köhlweg I“ in Laupheim - Untersulmetingen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch	in der Fassung vom 25.07.1988
Die Baunutzungsverordnung	in der Fassung vom 23.01.1990
Die Landesbauordnung	in der Fassung vom 01.04.1985
Die Planzeichenverordnung	in der Fassung vom 18.12.1990

### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 BauGB und BauNVO]

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 -11 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet (**WA**)  
[§ 4 BauNVO]

Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4(2) Nr. 2 aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften unzulässig [§ 1(5) Nr. 1 und (9) BauNVO].

Die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans [§ 1(6) BauNVO].

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 -21a BauNVO]

Grundflächenzahl (gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone) [§ 19 BauNVO]

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone)  
[§ 20 BauNVO]

Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze (gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone)  
[§ 16 (2) und (4) BauNVO]

Die Traufhöhe wird als absolutes Maß zwischen Traufe und Straßenniveau definiert. Bezugspunkt zu Bemessung der Traufhöhe ist der höchste Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks. Als Ausnahme kann zur Anpassung an höher liegendes Gelände dieser Bezugspunkt bis auf die maximal bestehende Geländehöhe im Bereich des Hausgrundes angehoben werden. Die Traufhöhe wird von diesem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der aufsteigenden Wand gemessen.

Als Ausnahmen können bei Gebäuderücksprüngen, Dacheinschnitten und für Quergiebel höher liegende Traufen zugelassen werden, sofern sich die Überschreitung auf weniger als 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite bezieht [§ 16 (6) BauNVO i. V. m. § 31 (1) BauGB].

#### 1.3 Bauweise [§ 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO]

offene Bauweise für Hauptgebäude

Abweichende Bauweise für Nebengebäude und Garagen:

Bei Grenzbebauung wird die Begrenzung der Wandfläche auf maximal 30 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Firsthöhe wird bis maximal 5,0 m, bezogen auf Fußbodenhöhe, zugelassen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO]

Baugrenze (gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil)

1.5 Stellung baulicher Anlagen

[§ 9(1) Nr. 2 BauGB]

Hauptfirstrichtung (gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil)

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

[§ 9(1) Nr. 4 BauGB]

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Ausnahmen gelten für Sichtschutzwände und Pergolen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen sie als 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreiten

[§ 14 (1) i. V. m. § 23 (5) BauNVO]

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

[§ 9(1) Nr. 10 BauGB]

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine maximale Höhe von 0,70 m über Fahrbahnkante überschreiten, freizuhalten.

1.8 Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr. 11 BauGB]

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentlicher Gehweg (GW)

Öffentlicher Wirtschaftsweg

1.9 Fläche für Versorgungsanlagen

[§ 9(1) Nr. 12 BauGB]

Zweckbestimmung: Elektrizität

1.10 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans [§ 9(7) BauGB]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone)

Sonstige Abgrenzung (gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
[§ 9(4) BauGB i. V. m. § 73 LBO-BW]

2.1 Dachgestaltung

- 1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone. Garagen sind auch mit Flachdächern zulässig.
- 1.2 Die Eindeckung geneigter Dachflächen hat mit dunklen oder naturroten bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinziegeln zu erfolgen.
- 1.3 Zur Eindeckung geneigter Flächen bei untergeordneten Bauteilen wie z. B. Dachgauben, Widerkehr und Vorbauten sind Zinkbleche, Kupferbleche, Verglasungen und Eindeckungsmaterial entsprechend dem Dach des Hauptgebäudes zulässig, bei Garagen mit Flachdach auch Dachbegrünung.
- 1.4 Bei geneigten Dächern sind im Grundriss schräg verlaufende Dachabschlüsse unzulässig.
- 1.5 Es sind nur Giebelgauben in einer Breite von maximal 2,0 m, Schleppgauben mit einer maximalen Breite von der halben Trauflänge der jeweiligen Dachseite und Zwerchgiebel zulässig.

2.2 Anpassungspflicht

Aneinander angrenzende Garagen, Nebenanlagen und/oder Bauten für Versorgungsanlagen sind in First-, Traufhöhe, Dachform und Material aneinander anzugleichen.

2.3 Antennen

Sofern im Baugebiet ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig. Ist dies nicht möglich, wird je Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

2.4 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind nur in Form von Holzzäunen oder Maschendraht bis zu einer Höhe von 0,90 m und lebenden Hecken zulässig.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,70 m und nur zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freiräumen zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.