

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplans „Köhlweg II Teil 2“ in Laupheim - Untersulmetingen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1988 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) und Art. 2 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl II S. 885, 889, 1122), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766)
Das Maßnahmengesetz zum Baugesetz (BauGBMaßnahmenG)	in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622)
Die Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 481), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), geändert durch Gesetz vom 6.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885,889,1124), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.479)
Die Planzeichenverordnung (PlanzVO)	vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
Die Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 GBl. S. 519), geändert durch Gesetz vom 1.04.1985 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426) geändert durch Verordnung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533)

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO]

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

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

Die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig [§ 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(gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone) [§ 20 BauNVO]

Traufhöhe [§ 20 BauNVO]

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der aufsteigenden Wand. Sie darf 3,75 m nicht überschreiten.

Als Ausnahmen können bei Gebäuderücksprüngen, Dacheinschnitten und Quergiebel höher liegende Traufen zugelassen werden, sofern sich die Überschreitung auf weniger als 1/3 der Trauflänge einer Seite bezieht.

1.3 Bauweise

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

offene Bauweise (gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone)

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Baugrenze (gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil)

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind außer Pergolen, Sichtschutzwänden bis 1,80 m Höhe, Gartenhäuser bis 20 m³ umbauten Raum und Nebenanlagen im Sinne des § 14(2) BauNVO keine weiteren bauliche Anlagen zulässig.

1.5 Stellung baulicher Anlagen

[§ 9(1) Nr. 2 BauGB]

Firstrichtung (gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil)

1.6 Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr. 11 BauGB]

öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7 Grün- und Freiflächen

[§ 9(1) Nr. 15 BauGB]

private Grünfläche

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9(1) Nr. 24 BauGB]

Energieversorgung

Der Schadstoffausstoß darf bei Gebäuden folgende Grenzwerte nicht überschreiten:

NOX (Stickstoffmonoxyd und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid); CO (Kohlenmonoxyd)

NOX:	Heizöl EI, Holz	150 mg/KWh
	Erdgas	100 mg/KWh

CO:	Heizöl EI, Holz	70 mg/KWh
	Erdgas	60 mg/KWh

Bei der Errichtung baulicher Anlagen dürfen nur Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen verwendet werden, die als umweltverträglich bezeichnet werden, die den Natur-

haushalt schonen und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen. Als umweltverträglich gelten alle Stoffe, die vom Umweltministerium positiv bewertet wurden. Nicht zulässig sind insbesondere Tropenhölzer und Baustoffe, die unter Verwendung von FCKW hergestellt wurden, oder solches enthalten.

1.9 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen
[§ 9(1) Nr. 25 a + b BauGB]

Pflanzgebot:

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Verschiebungen wegen Grundstückszufahrten sind zulässig.

Pflanzgebot für Privatgärten:

Je 350 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den mit Planzeichen festgesetzten Bäumen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Auf die Pflanzliste im Anhang wird verwiesen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke aus Feldgehölzen anzulegen. Auf die Pflanzliste im Anhang wird verwiesen.

Pflanzbindung (Streuobstwiese)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist der Grünbestand zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und weiterzuentwickeln.

1.10 Höhenlage
[§ 9(2) BauGB]

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf nur maximal 0,40 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des Grundstücks liegen.

1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

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

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

2.1 Dach

Es sind nur Satteldächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 32° – 42° in der Farbe rot bis braun zulässig. Für untergeordnete Dachteile können auch Flachdächer in der Farbe zugelassen werden.

2.2 Antennen

Antennen und Parabolspiegel für Rundfunk- und Fernsehempfang sind nicht auf einem einzelnen Gebäude zulässig, wenn ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ansonsten ist pro Gebäude oder pro Hausgruppe nur eine Antenne bzw. Parabolspiegel zulässig. Parabolspiegel sind nur bis zu einem Durchmesser von maximal 1,0 m zulässig. Bei Parabolspiegeln, die nicht an der Fassade angebracht sind, ist die Farbe weiß unzulässig.

2.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an Gebäuden zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.

Automaten sind nur an Wandnischen angebracht zulässig.

3.0 Hinweis

Stellplatzschlüssel

Wohnung mit ein bis zwei Aufenthaltsräumen	1,0 Stellplätze
Wohnung mit drei Aufenthaltsräumen	1,5 Stellplätze
Wohnung mit vier und mehr Aufenthaltsräumen	2,0 Stellplätze
Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus	2,0 Stellplätze
Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus mit Einliegerwohnung	3,0 Stellplätze

Pflanzliste

Hainbuche	carpinus betulus
Weißer Hartriegel	cornus alba
Gemeiner Hartriegel	cornus sanguinea
Wald – Hasel	corylus avellana
Walnuss	juglans regia
Apfel	malus
Vogelkirsche	prunus avium
Kirsche	prunus subhirtella
Pflaume	prunus cerasifera
Schlehe	prunus spinosa
Birne	pyrus
Einblättriger Weißdorn	crataegus monogyna
Weißdorn	crataegus oxyacantha
Hundsrose	rosa canina
Apfel – Rose	rosa rugosa
Brombeere	rubus fruticosus
Himbeere	rubus idaeus
Waldrebe	clematis vitalba
Wilder Wein	parthenocissus quinquefolia
Efeu	hedera helix