

# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Melbinger“ in Laupheim - Bihlafingen**

## 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 vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757)
3. §§ 1 -3 und Anlagen der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
4. §§ 3, 7, 9, 16, und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (GBl. S. 352) – LBO –

## **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) 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 Geschosszahl (Z) sind entsprechend den Einträgen im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

### 1.3 Bauweise

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

Offene Bauweise, zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser. Garagen sind in Verbindung mit dem Hauptgebäude mit abgeschlepptem Dach als Grenzbau zulässig.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

Abweichend hiervon sind nach § 22 Abs. 4 BauNVO giebelständige Garagen bis zu einer Firsthöhe von 5,00m ab EFH, einer Traufhöhe bis zu 3,00 m, einer Länge bis zu 6,50 m und einer Wandfläche nicht größer als 30 m<sup>2</sup> an einer Nachbargrenze zugelassen.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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 BauGB]

Garagen sind entsprechend den im Bebauungsplan vorgesehenen Bereichen mit den Hauptgebäuden zu planen. Der Stauraum beträgt mindestens 5,00 m. Als Dachform sind Flachdächer, Satteldächer und in Verbindung mit dem Hauptgebäude abgeschleppte Dächer entsprechend den Festsetzungen zugelassen. Garagen im Untergeschoss sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zulässig.

1.7 Sichtflächen  
[§ 9(1) Nr. 10 BauGB]

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzungen und Einfriedigungen über 0,70 m von der Fahrbahnoberkante gemessen freizuhalten.

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

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

1.9 Versorgungsflächen  
[§ 9(1) Nr. 12 BauGB]

Transformatorstation entsprechend Planeintrag.

1.10 Öffentliche Grünflächen  
[§ 9(1) Nr. 15 BauGB]

Öffentliche Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün, Parkanlage und Spielplatz festgesetzt.

1.11 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 die 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.

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

Die EFH (= Erdgeschossfußbodenhöhe) 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 Dachformen sind Satteldächer entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Geringfügige Abweichungen (2°) von der festgesetzten Dachneigung sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen.

Dachaufbauten sind nur auf 1/3 der Trauflänge zugelassen.

Der Traufenhöhenschnittpunkt beträgt bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28° bis 38° max. 3,75 m, von 45° bis 48° max. 3,75 m und von 18° bis 22° max. 3,20 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 die einheitlicher Gestaltung je Straßenseite im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen. Vom Fahrbahnrand ist bei fehlendem Schrammbord oder Gehweg ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedigung darf 0,80 m nicht überschreiten.

### 2.4 Verkabelungen

Die Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne mögliche ist.