

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Häldelesberg II“ in Laupheim – Baustetten**

### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO) durch die in der Zeichenerklärung gezeigte Grenze gekennzeichnet.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze, Grundflächen- und Geschossflächenzahl, entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

### 1.3 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser innerhalb der im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen Baustreifen.

Die Baukörper sind rechteckig in den Seitenverhältnissen zwischen 1 : 2 und 4 : 5 deutlich vom Untergeschoss abgesetzt zu gestalten und sind durch Eintrag der Firstrichtung fixiert.

Die EFH soll gegenüber dem neuen Geländeschluss nicht höher als ca. 20 cm liegen. Der Untergeschoss – Geländeschluss soll grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf entsprechen.

Außerhalb der Baustreifen besteht Bauverbot; Ausnahmen können im Einzelfall nach Genehmigung der Baurechtsbehörde nach § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden.

### 1.4 Gebäudehöhen (§9 Abs. 1d BBauG)

Gebäudehöhen dürfen von der EFH bis OK-Dachrinne gemessen bei

1-geschossigen Gebäuden	3,25 m (Kniestockhöhen unberücksichtigt)
2-geschossigen Gebäuden	6,00 m

nicht überschreiten.

### 1.5 Dachform (§ 111 Abs. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer sind mit dunklem (engobiertem) Eindeckungsmaterial auszuführen.

Dachaufbauten sind zugelassen mit Genehmigung der Baurechtsbehörde.

1 VG über max. 1/3 der Firstlänge und 46° - 50° Dachneigung

2 VG nicht zugelassen.

Die Dachaufbauten sind farblich auf die Dachdeckung abzustimmen. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

Zulässige Kniestockhöhen bei eingeschossiger Bebauung:

46° - 50° Dachneigung	min. 0,50 m	max. 0,75 m
28° - 32° Dachneigung		max. 0,50 m
12° - 15° Dachneigung	keine	

*für das Deckblatt 1 gilt:*

Nordöstlich des Ginsterweges sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° 38° zulässig. Die zulässige Kniestockhöhe beträgt 0,50 m. Die Dacheindeckung hat in dunklem oder in rotem bis braunen Eindeckungsmaterial zu erfolgen.

In diesem Bereich sind Dachaufbauten nur in Form von Schlep-, Giebel- und Dreiecksgauben sowie als Widerkehr zulässig. Sie dürfen eine Breite von 1/3 der Trauflänge des Gebäudes auf der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Giebelgauben sind hierbei als Einzelgauben vertikal zu gliedern mit einer Einzelbreite von max. 2,00 m. Dreiecksgauben sind bis zu einer Einzelbreite von max. 3,00 m zulässig.

#### 1.6 Gebäudegestaltung (§ 9 BBauG)

Oberflächenbehandlung: Die Farbstimmung gegenüber den Nachbargebäuden geschieht im Einvernehmen mit den Planstellen.

Die Untergeschosse sind, soweit sichtbar, entsprechend in dunklem Farbton abzusetzen.

#### 1.7 Garagenflächen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind mit dem Gebäude zu planen, auch wenn sie erst später erstellt werden sollen.

Garagen im Anbau an bestehende sind als Einheit zu gestalten.

Dachformen: Flachdach oder in Gestaltung mit dem Hauptkörper.

#### 1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können zugelassen werden.

#### 1.9 Erschließung (§ 9 Abs. 1d bzw. Abs. 4 BBauG)

Die EF – Höhen sind nach Maßgabe des Straßen- und Kanalprojektes festgelegt und sind absolut einzuhalten. Erdbewegungen als Geländeausgleich entlang der Grundstücksgrenzen sind im Einvernehmen mit den Planungsstellen zu klären.

#### 1.10 Einfriedigungen (§ 9 BBauG)

Die Grundstücke sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen mit einwachsendem Drahtgeflecht bzw. Naturhecken, max. 0,80 m hoch, einzufriedigen. Ausnahmen nach besonderer Genehmigung der Planungsstellen (§ 9 Abs. 15 BBauG)

Eckgrundstücke an Straßeneinmündungen sind im Bereich der eingetragenen Sichtflächen von sichtbehinderndem Strauchwerk freizuhalten (§ 9 Abs. 2 BBauG).

#### 1.11 Verkabelungen (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Hausanschlüsse für Strom, Telefon und Gemeinschaftsantennenanlage für Fernsehen und Radio müssen unterirdisch (verkabelt) ausgeführt werden. Die Grund-

stücksbesitzer bzw. Erwerber sind verpflichtet, die Anschlüsse ihres Gebäudes im Zuge der Verlegung der Hauptleitung herstellen zu lassen.

1.12 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 11 BBauG)

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für Wasserversorgung und Abwasser zu Gunsten der Stadtwerke Laupheim zu belasten.

Einzelheiten der Nutzung dieser Fläche ist durch Grundbucheintrag festgelegt.