

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hartweg – Kleines Eschle I“ in Laupheim - Baustetten

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 – BBauG –
2. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 – BauNVO-
3. §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 – LBO –

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BBauG, BauNVO von 15.09.1977]

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§§ 1 – 15 BauNVO]

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6) BauNVO).

Bei den ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden sind pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4(4) BauNVO).

1.2 Bauweise

[§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO]

a) siehe Eintragungen im Lageplan

b) Ausnahmen gemäß § 31(1) BBauG:

b = innerhalb der Baugrenzen sind Garagen freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude aus gestalterischen Gründen als Grenzbaubau zulässig.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9(2) BBauG]

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) der ein- und zweigeschossigen Gebäude ist als Richtmaß + 0,30 m im Bebauungsplan eingetragen. Die Bestimmungen der §§ 12 ff. LuftVG – Höhenbegrenzung 552,85 ü. NN – für den Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Laupheim sind einzuhalten.

1.4 Stellplätze und Garagen

[§ 9(1) Nr. 4 BBauG]

Stellplätze und Garagen sind nur gemäß den Eintragungen im Lageplan, Garagen darüber hinaus nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen [§ 14 BauNVO]

Soweit auf dem Baugrundstück Nebenanlagen errichtet werden, gelten hierfür folgende Regelungen:

- a) Geräteschuppen mit einer Größe von höchstens 15 m³ umbauten Raumes sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen entweder unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut oder durch eine maximal 6,00 m lange und maximal 1,80 m hohe senkrecht zum Gebäude stehende Mauer oder Holzblende verbunden sein (siehe Ziffer 2.1.b der textlichen Festsetzungen).
- b) Sichtblenden dürfen die Höhe von 1,80 m und eine Länge von 6,00 m, senkrecht gemessen zur Hauswand, nicht überschreiten und müssen begrünt sein.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen [§ 111 LBO]

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- a) Dachform und Dacheindeckung
Es sind nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Dachflächen von 28° - 38°, im Bereich Z I + IU 22° - 28° Neigung zulässig.
Die Dachflächen bei Satteldächern müssen einen gleichen Neigungswinkel haben. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonziegel und Betondachsteinziegel in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig. Bei den Garagen sind nur Satteldächer zulässig. Als Ausnahme sind Flachdächer zulässig, sofern diese aufgrund der topografischen Verhältnisse notwendig sind. Diese sind zu begrünen oder als Terrasse genutzt, mit einer Abpflanzung zu versehen.
- b) Geräteschuppen
Nach Ziffer 1.5a) der textlichen Festsetzungen sind Geräteschuppen nur aus Holz oder dem gleichen Material wie die Außenwände des Hauptgebäudes zugelassen.
- c) Sichtblenden
Nach Ziffer 1.5b) der textlichen Festsetzungen müssen Sichtblenden aus Holz oder Mauerwerk bestehen.
- d) Traufhöhe
Die Traufhöhe (= Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand) darf bei eingeschossigen und zweigeschossigen Häusern (I + IU) an der Bergseite gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) die Höhe von 3,75 m nicht überschreiten, an der Talseite darf sie gemessen von Untergeschoss 6,50 m nicht überschreiten.

Ausnahmen:

Bei eingeschossigen Winkelhäusern mit abgeschlepptem Dach ist bei den zurückspringenden Gebäudeteilen eine maximale Traufhöhe von 5,50 m zulässig. Die höhere Traufe darf aber den Anteil von 35% der Gesamtlänge aller Traufen nicht überschreiten.

2.2 Antennen

Außenantennen auf den Gebäuden sind nicht zulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ansonsten ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig.

2.3 Verkabelung

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

2.4 Einfriedigung

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. Zusätzlich sind Maschendraht- und Holzzäune zulässig, die eingewachsen sind. Zäune sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 0,80 m. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Schrammbord von 0,50 m einzuhalten.