

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplans „Klausenberg II“ in Laupheim - Baustetten

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093), Art. 2 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl II S. 885, 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 14.09.1994 (BGBl. S. 2324)
Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (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.481), geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. 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. 885,1124), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
Die Planzeichenverordnung (PlanzVO)	vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
Die Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617)

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
[§ 4 BauNVO]

Die unter § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig [§1(6) BauNVO].

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

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

Die zulässige Geschosshöhe kann bei entsprechenden Geländebedingungen ausnahmsweise durch ein Untergeschoss überschritten werden das gemäß LBO die Voraussetzungen eines Vollgeschosses erfüllt [§ 31 BauGB]

Traufhöhe [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Sie darf 4,0 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe kann bei Gebäuderücksprüngen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn der Gebäuderücksprung eine Tiefe von mindestens 0,50 m hat und 40% der Gesamttraufhöhe nicht überschreitet.

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

offene Bauweise (o) (gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone)

Abweichend von § 6(1) LBO sind Garagen an den Nachbargrenzen zulässig, wenn deren Wandflächen an den einzelnen Nachbargrenzen jeweils 30 m² nicht überschreiten. Die übrigen Vorschriften des § 6(1) LBO bleiben unberührt.

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 bei Satteldach, Hauptfirstrichtung bei anderen Dachformen (gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentlicher Gehweg (G)

öffentlicher Geh- und Radweg (G/R)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fläche mit öffentlichen Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Bäumen auf Verkehrsgrünflächen –

1.7 Grün- und Freiflächen [§ 9(1) Nr. 15 BauGB]

öffentliche Grünfläche

1.8 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft [§ 9(1) Nr. 20 BauGB]

Der vorhandene Grünbestand ist zu erhalten, pflegerisch weiterzuentwickeln und mit passenden Gehölzen zu ergänzen.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(s. Ziffer 2.7)

Bodenbefestigung

Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt, Beton o. ä. ist unzulässig.

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

Pflanzgebot auf Privatflächen

Innerhalb von Privatgärten müssen Laubgehölze deutlich überwiegen. Je 300 m² angefangener Fläche ist mindestens ein Obstbaum bzw. ein mittelgroßer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzgebot für Flachdachgaragen

Die Dächer von Flachdachgaragen sind zu begrünen. Auf dem Dach muss eine mindestens 12 cm dicke Erdschicht aufgebracht werden.

1.10 Höhenlage [§ 9(2) BauGB]

Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) darf bei Hauptgebäuden eine Höhe von maximal 0,40 m, bei Garagen eine Höhe von maximal 0,20 m über der Höhe der Hinterkante der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der Verkehrsfläche ist die bergseitige Wand des Gebäudes.

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 Fassade [§ 6(1) Nr. 1 LBO]

Putzfassaden sind in hellen Farbtönen zu streichen. Für Holzelemente sind nur helle Farben oder Lasuren zulässig.

2.2 Dach [§ 6(1) Nr. 1 LBO]

Zulässig sind Sattel- und höhenversetzte Pultdächer mit einer Neigung von 32° - 42°. Für Garagen und untergeordnete Dachteile können auch Flachdächer zugelassen werden.

Dachaufbauten sind als Zwerchhaus (Nebenfirst) zulässig. Ihre Breite darf maximal 1/3 der Trauflänge auf der jeweiligen Dachseite betragen. Darüber hinaus sind Dachaufbauten auch als Giebelgauben mit einer Einzelbreite von maximal 2,50 m oder Schleppgauben bis zu 1/3 der Trauflänge auf der jeweiligen Dachseite zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial ist nur kleinteiliges Material in der Farbe rot bis braun zulässig.

- 2.3 Werbeanlagen und Automaten [§ 6(1) Nr. 2 LBO]
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Die Werbefläche darf 0,5 m² nicht überschreiten.
Automaten sind nur an Wänden angebracht zulässig.
- 2.4 Einfriedigungen [§ 6(1) Nr. 3 LBO]
Einfriedigungen sind nur in Form von Holzzäunen oder Maschendraht-/Stahlmattenzaun bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m bzw. Hecken zulässig.
- 2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen [§ 6(1) Nr. 3 LBO]
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Die Werbefläche darf 0,5 m² nicht überschreiten.
Automaten sind nur an Wänden angebracht zulässig.
- 2.6 Antennen [§ 6(1) Nr. 4 LBO]
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.
- 2.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser [§ 6(1) Nr. 1 LBO]
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen und Mulden-Rigolen bzw. zur Verrieselung zu leiten (s. Ziffer 1.8)

3.0 Hinweis

3.1 Pflanzhinweis *Gartengestaltung*

Es wird empfohlen, mindesten $\frac{1}{4}$ der Gartenfläche mit Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen zu bepflanzen.

Gebäudebegrünung

Zur Reduktion der Abstrahlungsflächen und zur Förderung des Mikroklimas wird empfohlen, mindestens 20% der Mauern und Wände mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

3.2 Hinweise zugunsten des Naturhaushaltes und der Landschaftsgestaltung

Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Private Grünflächen sind schwerpunktmäßig als naturnahe Wiesen mit Obstbäumen und Gehölzgruppen anzulegen.

Oberflächenwasserversickerung

Anfallendes Oberflächenwasser ist als Brauchwasser zu nutzen oder zu verrieseln.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zum Vorschein kommen, oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstigen Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3.4 Geologie

Aufgrund der geologischen Besonderheiten der unmittelbaren Umgebung wird vor Baubeginn dringend die Einholung eines geologischen Gutachtens empfohlen.