

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplane „Bronner Berg Nord II“ in Laupheim

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 in der neuestes Fassung und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986.
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 – 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 BauNVO). Bei den eingeschossigen Wohngebäuden sind pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO)
- 1.2 Bauweise
(§ 22 BauNVO)
Bauweise – siehe Eintragungen im Lageplan.
Abweichend hiervon sind nach § 22 Abs. 4 BauNVO giebelständige Garagen bis zu einer Firsthöhe von 5,00 m ab EFH, einer Traufhöhe bis zu 3,00 m, einer Länge bis zu 6,50 m und einer Wandfläche nicht größer als 30 m² an einer Nachbargrenze zugelassen.
- 1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) der ein- und zweigeschossigen Gebäude darf, gemessen an der Gebäudemittelachse, an der Hauseingangsseite maximal 0,40 m über der Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) liegen. Bei hangseitiger Erschließung sind Abweichungen als Ausnahme zugelassen. Die Gebäude dürfen eine Höhe von 552.85 ü. NN nicht überschreiten (Bauschutzbereich Heeresflugplatz Laupheim).
- 1.4 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 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 innerhalb 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 eine Höhe von 1,80 m und eine Länge von 6,00 m, senkrecht gemessen zur Hauswand, nicht überschreiten.
- 1.6 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG)
Schallschutzmaßnahmen
In den besonders gekennzeichneten Bereichen sind besondere Schallschutzmaßnahmen am Gebäude notwendig (z. B. Schallschutzfenster).

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl 1984 S. 519), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 73 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

a) Dachform und Dachdeckungsmaterial

Es sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Dachflächen von 22° - 28° und 28° - 38° Neigung zulässig. Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Dachflächen 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 bei Sammelgaragen, die in den Lärmschutzwällen integriert sind zu begründende Flachdächer zulässig.

b) Geräteschuppen

Nach Ziffer 1.5a) der textlichen Festsetzungen sind Geräteschuppen nur aus Holz oder 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), gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden), darf bei eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 3,75 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m nicht überschreiten, an der Talseite darf sie bei Ausbau des Untergeschosses 6,25 m, gemessen vom UG - Fußboden, 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.

e) Anlagen der Außenwerbung auf nicht überbaubaren Flächen sind nicht zugelassen.

2.2 Antennen

(§ 73 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)

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 Einfriedigung

(§ 73 Abs. 1 Ziffer 5 LBO)

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.