Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Bronner Berg Nord III – Änderung und Neufassung“ in Laupheim

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 2093) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, in Kraft seit 27.01.1990)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)
WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (1), (2) BauNVO
Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
1.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen sowie durch Tiefgaragen bis zu 50 % überschritten werden.
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 3 BauNVO)
Die Traufhöhe ist in Meter als Höchstgrenze festgelegt. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf max. 1,40 über der Höhe der angrenzenden öffentlicher Verkehrsfläche liegen. Gemessen wird vom jeweiligen Hauseingang senkrecht zur Straßenachse. Bei hangseitiger Erschließung sind Abweichungen als Ausnahme zugelassen. Die Gebäude dürfen eine Höhe von 552.85 m ü. NN nicht überschreiten (Bauschutzbereich Heeresflugplatz Laupheim).

1.3 Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
g = geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen wie Lauben, Schuppen u. ä. sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Als Ausnahme sind die der Versorgung dienenden Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser zulässig, ebenso sind Spielgeräte zur Ausstattung der Spielplätze für Kinder zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)
1.5.1 Stellplätze und Garagen sind nur gemäß den Eintragungen im Lageplan, darüber hinaus nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.5.2 Die Dächer der Garagen, Tiefgaragen sind zu begrünen.
1.5.3 Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein etc.) zu versehen.

1.6 Besondere Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)
a) Schallschutzmaßnahmen
1. Bei Gebäuden mit dem Planzeichen „Vorkehrungen gegen Verkehrslärm“ sind für Räume über dem 2. Obergeschoss (s. Schallschutzberechnung vom 24.01.1991) besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich (z. B. Schallschutzfenster).

2. An den Zu- und Ausfahrten zu den Garagen, Tiefgaragen sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die sicherstellen, dass der zulässige Planungsrichtpegel nicht überschritten wird.

b) Die Lüftungseinrichtungen der Tiefgaragen sind so herzustellen, dass deren Abluft über die Dächer der obersten Geschosse der Hochbauten abgeleitet wird.

1.7 Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften
(§ 9 (6) BauGB)
Trinkwasserschutz
Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zulässig. Das Errichten und Betreiben von Oberflächenwasser- und Erdreichwärmepumpen ist nicht zulässig. Nur oberirdische Heizöllagerung ist zulässig. Bei Kanälen, die tiefer als 3,0 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen, sind erhöhte Anforderungen an die Dichtigkeit nachzuweisen

1.8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)
Verkehrsflächen nach Lage und Höhe entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan. Zu den Querschnittsmaßen sind die entsprechenden Randbefestigungen hinzuzurechnen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB und § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Fassadengestaltung
Die Fassaden sind mit glatten bis feinstrukturierten Putzen oder in Sichtmauerwerk auszuführen

2.1.2 Dachgestaltung
Zulässig sind geneigte Dächer. Flachdächer sind nur als untergeordneter Bauteile in Form von Dachterrassen zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert und mit dieser niveaugleich sind.

2.2 Freiflächen
Grundstückseinfriedigungen sind in Form von lebenden Hecken und begrünten Zäunen zulässig.

2.3 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)
Außenantennen auf und an den Gebäuden sind für Rundfunk und Fernsehempfang nicht zulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ansonsten ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig. Parabolspiegel sind auf den Gebäuden nicht zulässig.