

## Stadt Laupheim

### Bebauungsplan „Im Grund III“ Teilbaugebiet 1

#### Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2 a, 8 bis 9 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8.1976 (GBl. I S. 2256, berichtigt S. 3617) – BBauG – geändert durch Novelle vom 03.12.1976 (GBl. I S. 3281) und am 06.07.1979 (GBl. I S. 949).
2. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 15.09.1977 (GBl. I S. 1763)
3. §§ 1 – 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 ( GBl. I S. 833)
4. §§ 3, 6, 13, und 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Ges. I. S. 246).

#### Textliche Festsetzungen

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG und BauNVO v. 15.09.77

##### Art der baulichen Nutzung §§ 1 – 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als „ Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### Maß der baulichen Nutzung §§ 16 – 21 a BauNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosszahl (Z) sind entsprechend den Einträgen im Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß § 21 a Abs. 4 werden Garagengeschosse und Garagen in Vollgeschossen nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

##### Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO

Offene Bauweise mit abweichender Bauweise, d. h. Grenzgaragen mit Satteldächer oder Pultdächer freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude sind auf eine Länge der einzelnen Grundstücksseiten von 8,00 m insgesamt 14 m zugelassen. Die Traufhöhe der Garagen darf 3,00 m nicht überschreiten. Hausgruppen und Doppelhäuser sind zugelassen.

##### Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen begrenzt, die als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde geringfügig überschritten werden können.

##### Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Die Gebäuderichtung und die Hauptfirstrichtung sind durch Planzeichen im Bebauungsplan festgelegt.

##### Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Garagen sind entsprechend den im Bebauungsplan vorgesehenen Bereichen in gestalterischer Einheit mit den Hauptgebäuden oder im Hauptgebäude zugelassen. Der Stauraum beträgt mindestens 5,00 m. Als Dachform sind geneigte Dächer zugelassen. Gemäß Ziffer 1.3 sind Garagen mit geneigten Dächern als Grenzgaragen freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zugelassen.

Für die Gemeinbedarfsfläche und die dort vorgesehenen Nutzungen ist eine zentrale Tiefgarage festgesetzt.

#### Sichtflächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzungen und Einfriedigungen über 0,70 m von der Fahrbahnoberkante gemessen freizuhalten.

#### Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Verkehrsflächen nach Lage und Höhe entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan, Zu den Querschnittsmaßen sind die entsprechenden Randbefestigungen hinzuzurechnen. Die besonders gekennzeichneten Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut, so dass diese bei Bedarf gemäß § 42 Abs. 4 a StVO (vom 21.07.80) eingerichtet werden können.

#### Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG

Transformatorstation entsprechend Planeintrag.

#### Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BBauG

Öffentliche und private Grünflächen einschließlich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ausgenommen Zufahrten) sind als Grünflächen mit Bepflanzung, Parkanlage, Spielflächen und Grünflächen im Straßenraum festgesetzt.

Innerhalb der im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen sind Einfriedigungen nicht zugelassen. Die besonders gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen, Sträuchern und Rasen landschaftsgärtnerisch, in gestalterischer Einheit mit den öffentlichen Grünflächen im Straßenraum, in Verbindung mit Ziffer 1.10 anzupflanzen und zu unterhalten.

Öffentliche Grünflächen mit Vorbehalt einer anderen Nutzung nach Neutrassierung der K 7519 (Bronner Straße) sind besonders im Bebauungsplan gekennzeichnet.

#### Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG

Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, als die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden, Bei Auffüllungen sind diese mit einer Neigung von mindestens 1:2 an das bestehende Gelände anzugleichen. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BBauG

Die EFH (= Erdgeschossfußbodenhöhe) ist als Richtwert im Bebauungsplan eingetragen. Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde und der gestalterischen Oberleitung  $\pm 0,25$  m zugelassen.

Bauschutzbereich: Die Hindernishöhe von 552,85 m ü. N.N. darf nicht überschritten werden.

#### Vorkehrungen gegen Verkehrslärm § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG

Für die besonders gekennzeichneten Bereiche an der K 7519 (Bronner Straße) sind Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen durch Verkehrslärm zu treffen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

### Dachform

Als Dachform sind Satteldächer und geneigte Dächer mit einheitlichen Dachneigungen für freistehende Gebäude und Hausgruppen zugelassen.

Der Traufhöhen Schnittpunkt beträgt max. ab Erdgeschossfußbodenhöhe bei

Z = I 3,75 m , bei Z = II 6,50 m, bei Z = III 9,50 m , die Firsthöhe bei Z = III 13,00 m

#### Gebäudegestaltung

Bei Grenzbauweise sind die baulichen Anlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Für die Dacheindeckung ist naturrotes Eindeckungsmaterial zu verwenden. Außenwände verputztes oder verschlammtes Mauerwerk, Farbgebung helle Farbtöne, Fenster in erdfarbenen, dunklen Farbtönen.

#### Einfriedigung

Als Einfriedigung sind in den übrigen Grundstücksflächen eingewachsene Wildschutzzäune zugelassen. Abweichungen hiervon sind bei einheitlicher Gestaltung je Straßenseite im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen. Die Höhe der Einfriedigung darf 0,80 m nicht überschreiten. Sichtblenden und Mauern gegen Zugluft und zur Sicherung der privaten Sphäre sind bis zu einer Höhe von 1,50 m im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen.

#### Verkabelung

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

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

Die Herstellung und Anbringung von Anlagen der Außenwerbung entlang der K 7519 (Bronner Straße) in einer Tiefe von 20 m vom Fahrbahnrand sind nicht zugelassen.