Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ringelhausen I“ in Laupheim

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der neuesten Fassung

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 – 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Bei den ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden sind pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Bauweise
(§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise
a) siehe Eintragung im Lageplan
b) Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB: 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 BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) der ein- und zweigeschossigen Gebäude darf maximal 0,40 m über der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße und Gehwege) liegen. Die Gebäude dürfen eine Höhe von 550,00 m ü. NN nicht überschreiten (Bauschutzbereich Heeresflugplatz Laupheim).

1.4 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)
Garagen sind nur gemäß den Eintragungen im Lageplan und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Ausnahme siehe 1.2

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 Raum 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 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 zur Hauswand, nicht überschreiten.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 5199), 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 nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Dachflächen von 28° - 38° Neigung zulässig. Die Dachflächen bei Satteldächern müssen den gleichen Neigungswinkel haben. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonziegel und Betondachsteinziegel in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig. Bei Garagen sind nur Satteldächer zulässig.

b) Geräteschuppen
Nach Ziffer 1.5.a der textlichen Festsetzungen sind Geräteschuppen nur aus Holz oder gleichen Material wie die Außenwände des Hauptgebäudes zugelassen.

c) Sichtblenden
Nach Ziffer 1.5.b 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 Gebäude die Höhe von 3,75 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m nicht überschreiten. Ausnahme: Bei eingeschossigen Winkelhäusern mit abgeschlepptem Dach ist bei den zurückspringenden Gebäudeteilen eine maximale Traufhöhe von 5,50 m zulässig. Die höhere Traufe dar aber den Anteil von 35 % der Gesamtlänge aller Traufen nicht überschreiten.

e) Anlagen der Außenwerbung sind nur als Ausnahme bis zu 0,20 m² zulässig.

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.