Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hirschenberg II“ in Laupheim - Obersulmetingen

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) – BBauG –
2. §§ 1 – 23 der VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO v. 26.11.1968 BGBl. I S. 1237, ber. BGBl. I 1968 S. 11).
3. §§ 1 -3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-VO vom 19.1.1965 BGBl. I S. 21)
4. §§ 3, 7, 9, 16, und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (GBl. S. 352) – LBO –

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, BauNVO von 15.09.1977]

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§§ 1 – 15 BauNVO]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO durch die in der Zeichenerklärung gezeigte Grenze gekennzeichnet.
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§§ 16 – 21a BauNVO]

Die Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) sind entsprechend den Einträgen im Bebauungsplan festgesetzt.
Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

1.3 Bauweise

[§ 22 BauNVO]

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser innerhalb der ausgewiesenen Baustreifen. Die angegebene Firstrichtung ist zwingend. Bei Winkelbauten muss die Hauptfirstrichtung klar erkennbar sein.
Für Garagen ist abweichend von § 7(1) Ziffer 1 LBO eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von 5,00 m und eine Wandfläche an der giebelseitigen Nachbargrenze von maximal 30,00 m² zulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen

[§ 9(1) Nr. 4 BauGB]

1. Garagen einschließlich eingebauter Abstellräume sind in dem hierfür im Plan vorgesehenen Bereich einzuplanen. Der Einbau im Gebäude ist zuge-

lassen. Die Forderung des § 3 GaVO sind dann einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind nicht möglich.
2. Garagen sind mit einzuplanen, auch wenn sie erst später erstellt werden.
3. Der Stauraum vor der Garage muss mindestens 5,00 m betragen.

1.5 Sichtflächen
[§ 9(1) Nr. 10 BauGB]

Eckgrundstücke an Straßeneinmündungen sind im Bereich der eingetragenen Sichtflächen von sichtbehindernder Bepflanzung über 0,80 m – gemessen von der Fahrbahn aus – freizuhalten.

1.6 Öffentliche Grünflächen
[§ 9(1) Nr. 15 BauGB]

Die im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind als Parkanlage und Spielplatz festgesetzt.

1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen
[§ 9(1) Nr. 17 BauGB]

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

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen
[§ 9(2) BauGB]

Die EFH (= Erdgeschossbußbodenhöhe) ist als Richtwert im Bebauungsplan eingetragen. Im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde kann eine Abweichung bis zu +/- 0,25 m gestattet werden.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
[§ 111 LBO]

2.1 Dachform

1. Als Dachform sind Satteldächer zugelassen. Walmdächer sind in der angegebenen Firstrichtung und Winkelbauten mit einer Abwalmung des Anbaues im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde als Ausnahme zugelassen. Für Garagen sind Flachdächer oder geneigte Dächer zulässig.

2. Dachneigung: siehe Nutzungsschablone

3. Gebäudehöhe: Von OK Sockel (Kellerdecke) bis zur Schnittlinie Hausgrund / OK Sparren 3,62 m bzw. 3,20 m (siehe Nutzungsschablone).

2.2 Ausbau Dach- oder Untergeschoss

Der Einbau von Aufenthaltsräumen im Dach- oder Untergeschoss ist zulässig, wenn die Forderungen der §§ 65 -68 LBO erfüllt werden können.

2.3 Gebäudegestaltung

Keine auffallenden Strukturen und Farben. Rotbraunes Dacheindeckungsmaterial.

2.4 Einfriedigung

Die Grundstücke können entlang den öffentlichen Verkehrsflächen mit eingewachsenem Drahtgeflecht, Scherenzäunen bzw. Naturhecken max. 0,80 m hoch eingefriedigt werden. Sockelmauer max. 0,30 m zulässig.

2.5 Verkabelung

Die Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen. Die Grundstücksbesitzer bzw. Erwerber sind verpflichtet, die Anschlüsse ihres Gebäudes im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herstellen zu lassen.