

Textteil
zum Bebauungsplan
„ Alte Krautgärten “
in Bernstadt

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. S 466)
- Planzeichenverordnung (PlanV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit der BauNVO)
Sondergebiet (SO – Gartenhausgebiet - § 9 10 BauNVO)
Zulässig sind Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften, die auch zum Stundenweisen Aufenthalt geeignet sind, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung nicht zulassen und keine Feuerstätten enthalten. Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom sowie Abwasserbeseitigung voraussetzen, sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO)
 - 2.1** Pro Grundstück ist nur ein Gebäude zulässig.
 - 2.2** Gebäudehöhe – Traufhöhe (§ 9 Abs.2 Nr.4 BauNVO)
max. 2,40 m
als Gebäudehöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Traufbereich.
 - 2.3** Grundfläche (GR) (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
30 m² (Höchstgrenze) bei mindestens 500 m² Grundstücksgröße.
15 m² (Höchstgrenze) bei weniger als 500 m² Grundstücksgröße.
Vordächer sind zulässig.
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
offen
- 4. Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig. Stellplätze sind auf dem Grundstück auszuweisen.
- 5. Nebenanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB i.V.m. §§ 14-23 Abs.5 BauNVO)
soweit es sich um Gebäude handelt, sind nicht zulässig. Andere Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

6. **Anbauverbot** (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die Anbauverbotsfläche entlang der Landesstraße L1170 ist von Hochbauten aller Art freizuhalten.
7. **Sichtfelder** (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m ab Fahrbahnoberkante freizumachen und auf Dauer freizuhalten.
8. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Feldwege. Besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.
9. **Pflanzbindungen und Pflanzgebote** (§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

PFB 1: Im Bereich der flächenhaften Pflanzbindungen sind die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume dauerhaft zu erhalten und nach ihrem Abgang unverzüglich durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

PFB 2: Einzelne mit Pflanzbindung versehene Obst- bzw. Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und nach ihrem Abgang unverzüglich durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

PFG 1: Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

PFG 2: Auf Grundstücken mit mehr als 500 m² Fläche sind zusätzlich zu PFG 1 mindestens zwei hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen.

PFG 3: Am Rand des Plangebiets sind an den gekennzeichneten Stellen hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

PFG 4: Jedes Gebäude ist mit mindestens zwei hochstämmigen Obstbäumen und mindestens fünf freiwachsenden Laubsträuchern zu bepflanzen.

Für alle Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind folgende Sorten zu verwenden.

Sträucher: Hasel, ein- und zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Weinrose, Wolliger Schneeball, Hartriegel, Rainweide, Schlehe, Hundsrose, Holunder

Laubbäume: Spitz- und Bergahorn, Birke, Hainbuche, Traubeneiche, Mehlbeere, Bergulme, Esche, Eberesche, Sommerlinde, Walnuss

Apfelbäume: Bohnapfel, Brettacher, Bittenfelder, Boikenapfel, Danziger Kantapfel, Engelsberger Hauxapfel, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Welchisner Apfel

Birnbäume: Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gellerts Butterbirne, Herzogin Elsa

Zwetschgenbäume: Bühler Frühzwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge,
Hauszwetschge

Hochstämme müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung in 1 m Höhe einen
Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S.617)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Die Gebäude sind bei Ausführung in Holzbauweise außen mit Holzverschalung zu versehen. Bei Ausführung in Massivbauweise sind die Außenwände ebenfalls mit Holzschalung zu versehen oder zu verputzen. Außenwandverkleidungen aus Metall, Kunststoff, zementgebundenen Platten usw. sind nicht zulässig.
2. Die Gebäude sind mit Satteldächern (SD), Dachneigung 25° - 35°, zu versehen. Dachvorsprünge sind bis max. 0,5 m zulässig. Zu verwenden ist eine harte Dachdeckung in rotbrauner Farbe. Kunststoffe und Metalle sind nicht zulässig.
3. Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Der landwirtschaftliche Charakter der Grundstücke darf nicht verändert werden. Abgrabungen und Auffüllungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude und nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Böschungen sind flach zu verziehen.
Stellplätze und Grundstückseinfahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 zu befestigen.
(z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine)
4. Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
zulässig sind:
Maschendrahtzäune und Holzzäune, jedoch nicht als geschlossene Bretterfläche, und Hecken aus Laubhölzern jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.
Zäune sind mit heimischen Laubhölzern zu bepflanzen.
Betonpfosten und Betonsockel sind nicht zulässig.
5. Werbeanlagen sind nicht zulässig (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)
6. Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
Das anfallende Niederschlagswasser ist in grabbewachsenen Sickermulden auf jedem Grundstück zu versickern.
Es kann auch als Gießwasser gesammelt werden.

Hinweis

1. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Immissionsbereich der Landstraße 1170 und der südlichen davon gelegenen Sportanlagen liegt.
2. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III.
3. Sollten Im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Metallteile, Scherben, Mauern, Gruben), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Langenau, 10.01.2000 / 31.03.2000 / 19.09.2002 / 27.03.2003

Örtliche Bauvorschrift „Alte Krautgärten“

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass die örtliche Bauvorschrift in der Fassung vom 19.09.2002 (zeichnerischer Teil) bzw. 27.03.2003 (Textteil) dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung am 11.09.2003 zu Grunde lag.

Bernstadt, den 05.11.2003

gez.

DS

Ott
Bürgermeister