

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Auf dem Berg, Teil III“**

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. I S. 466)**
- **Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)**

In Ergänzung der Planzeichen wird in dem schwarz umrandeten Gebiet gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.00 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Mischgebiet (Mi) gem. § 6 BauNVO

Abgrenzung siehe zeichnerische Teil

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Mi Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Mi Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.02 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

	WA	MI
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4
max. Zahl der Vollgeschosse (Z)	II	II

Für gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet kann eine GRZ von max. 0,6 zugelassen werden.

1.03 Höhenlage (9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über dem bestehenden Gelände liegen. Bei geneigtem Geländeverlauf gilt dies am Schnittpunkt des geplanten Gebäudes mit dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes. Bei bergseitiger Erschließungsstraße (Mischgebiet) ist die Straßenoberkante maßgebend.

1.04 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offen, zulässig sind nur Einzelhäuser

1.05 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

1.06 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze (Fahrbahnrand) zu erstellen.

1.07 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i.V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.08 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Baumreihe entlang der Erschließungsstraßen – Pflanzgebot 1 (PFG 1):

Entlang der neu geplanten Erschließungsstraße sind auf den privaten Grundstücken Laubbäume I. Ordnung in Form einer Baumreihe zu pflanzen. Die Fläche ist als ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen (Landschaftsrasen) anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen. Eine Unterbrechung der Grünfläche für Grundstückszufahrten ist zulässig.

Für die Baumreihe sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, entsprechend der unten aufgeführten Arten zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Bäume kann gegenüber dem Plan geringfügig abweichen, nicht jedoch die Anzahl der Bäume. Zwischen den Bäumen darf ein Abstand von maximal 20 m nicht überschritten werden.

Pflanzliste der zu verwendenden Baumarten:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	

Einzelbäume entlang des Gehwegs – Pflanzgebot 2 (PFG 2) :

Entlang des Gehwegs sind auf den privaten Baugrundstücken insgesamt 4 Laubbäume II. oder III. Ordnung zu pflanzen.

Für die Einzelbäume sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12 – 14 cm (Obstbäume 8 – 10 cm), gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, entsprechend der unten aufgeführten Arten zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste der zu verwendenden Baumarten:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)	Sorbus aucuparia (Eberesche)

oder sonstige standortheimische Obst- bzw. Laubbaumart.

Einzelbäume auf den privaten Baugrundstücken – Pflanzgebot 3 (PFG 3):

Auf den privaten Baugrundstücken ist je Grundstück ein Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Für die Einzelbäume im Bereich der privaten Grundstücke sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12 – 14 cm (Obstbäume 8 – 10 cm), gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, entsprechend der unten aufgeführten Arten zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste der zu verwendenden Baumarten:

Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)	Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	oder sonstiger standortheimischer Obst- und Laubbaum.

1.09 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der östlich des Fußwegs mit dem Planzeichen „Pflanzbindung“ gekennzeichnete Baum ist zu erhalten.

1.10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bäume und Sträucher müssen zum Kanal der Gemeinde einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

1.11 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

1.12 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.13 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Mischgebiet dürfen Richtung Norden keine Aufenthaltsräume angeordnet werden. Ausnahmsweise können auf der Nordseite Aufenthaltsräume zugelassen werden, wenn das resultierende Schalldämmmaß ($R'_{w, res}$) gem. DIN 4109 mind. 35 dB beträgt, die Fenster nicht offenbar ausgeführt werden und ein ausreichender Luftwechsel durch eine Zwangsbe- und -entlüftung sichergestellt ist.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

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

2.00 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 3,80 m (gemessen zwischen Rohfußboden (EFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut). Eine Mehrhöhe ist auf einer Traufseite bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die max. zulässige Gesamtgebäudehöhe bzw. Firsthöhe (gemessen zwischen Roh-EFH u. dem obersten Dachpunkt) beträgt 8 m.

2.01 Dachform und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35° - 45° oder mit Pultdach mit einer Neigung von 10° - 20° auszuführen. Dies gilt nicht für Nebengebäude und Garagen. Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1 m Abstand zu den Giebelseiten, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

2.02 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckung hat bei Sattel- u. Walmdächern mit Dachplatten oder Dachsteinen in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen. Auf Pultdächern sind auch Blecheindeckungen in den selben Farbtönen zulässig. Dies gilt nicht für Nebengebäude und Garagen mit Flachdach. Blanke oder unbeschichtete Metalldeckungen sind nicht zulässig.

2.03 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Diese sind nur bis zu einer Höhe von jeweils 1 m zulässig.

2.04 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stützmauern sind zulässig bis max. 1 m Höhe. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 1 m einhalten.

2.05 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen dürfen Einfriedigungen max. 1 m hoch sein und müssen zur öffentlichen Fläche mindestens 1 m Abstand einhalten. Geschlossene, künstliche Einfriedigungen sind nicht zulässig.

2.06 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.07 Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Dachflächenwasser ist in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen. Eine Retentionszisterne besteht aus einem Speicher- und Nutzvolumen.

Das Speichervolumen hat 4 m³ je Grundstück zu betragen.
Die Entleerung des Speichervolumens erfolgt über eine schwimmende Abflussdrossel. Der Drosselabfluss beträgt max. 0,15 l/s und ist einschließlich des Überlaufes an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

Das Nutzvolumen der Zisternen ist in Abhängigkeit von der Nutzung wie folgt anzusetzen:

- Gartenbewässerung ca. 2 m³
- für Gartenbewässerung u. Toilettenspülung > 4 m³
- für Gartenbewässerung, Toilettenspülung und für Reinigungszwecke (Wäsche waschen) > 5 m³

Das Nähere regelt die Entwässerungsgenehmigung.

III. Hinweise

3.06 Denkmalschutz

Sofern im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde angeschnitten oder entdeckt werden (z.B. Mauern, Gruben, Scheren, Knochen) ist unverzüglich das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.02 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebietes.

3.03 Drainagewasser

Drainagen dürfen nicht an den öffentlichen Misch- bzw. Schmutzwasserkanal angeschlossen werden (vgl. Abwassersatzung der Gemeinde).

Verwaltungsverband Langenau
Langenau, den 19.02.2004