

Textteil
zum Bebauungsplan
„ Bei der Oberen Mühle „
in Langenau

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F vom 27.08.1997/ 16.01.1998 in Kraft getreten
Seit 01.01.1998

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S.132)

Die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S.617) geändert am
15.12.1997 (GBl. S.521)

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. S.58)

Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.0 Bauliche Nutzung

entsprechend den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil
des Bebauungsplanes

1.01 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

SO – Musikerheim – Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Nutzungen i.S.v. § 6 Abs.2 Nr.7 und Nr.8 BauNVO
Sowie i.S.v. § 6 Abs.3 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 Abs.5, Abs.6 und Abs.9 BauNVO)

Im Dorfgebiet sind Nutzungen i.S.v. § 5 Abs.3 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 Abs.5, Abs.6 und Abs.9 BauNVO)

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

<u>Baugebiete</u>	<u>Z</u>	<u>GRZ</u>
WA	II	0,4
MI	II	0,6
MD	II	0,6
SO	II	-

- 1.03 Höhenlage der Hauptgebäude und Garagen (§ 9 Abs.2 BauGB B)**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über bestehendem Gelände liegen. Bei geneigtem Gelände verlauf gilt dies am Schnittpunkt des geplanten Gebäudes mit dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes. Wintergärten, Terrassen und ähnliche Vorbauten bleiben unberücksichtigt.
- Für die Grundstücke Wasserstraße 41, 43, 45 und 47 ist eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe von max. 461,20 m über NN zulässig.
- Bei den Garagen mit talseitiger Erschließungsstraße darf die Garagenzufahrt eine Steigung von max. ca. 10% aufweisen. Bei bergseitiger Erschließungsstraße darf die Fußbodenhöhe der Garage max. die Höhe der Straße vor der Garage erreichen.
- 1.04 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.S.v. § 22 Abs.2 BauNVO)**
offen, zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, je nach Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- 1.05 Geschößzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
- 1.06 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. drei Wohnungen zulässig.
- 1.07 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 mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen.
- 1.08 Nebenanlagen (§ 23 Abs.5 BauNVO)**
Verkehrsfreie Nebenanlagen bis 20 m³ umbauter Raum sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.09 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
Die Pflanzgebote 1- 6 aus dem Grünordnungsplan vom 24.02.1998 des Landschaftsarchitekten Hannes Schreiner sind für das ganze Plangebiet gültig und zu beachten.
- 1.10 Lärmschutz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
Wohngebäude und Wohnungen im südöstlichen Mischgebietsbereich mit einem Abstand von weniger als 0,30 m zur südlichen Grenze des Bebauungsplanes sind nur zulässig mit Schallschutzmaßnahmen gemäß NIN 4109.
- 1.11 Ausnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.10 u.9 Abs.2 i.V.m. § 31 Abs.1 BauGB)**
Eine gewerbliche Erweiterung des Betriebes Hindenburgstraße 104 ist auch auf der nördlich an das jetzige Betriebsgrundstück anschließenden nicht überbaubaren Fläche zulässig. (Die westliche, nördliche und östliche Baugrenze ist jedoch einzuhalten).

- 1.12 Entwässerungssystem** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Deshalb muß die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, daß das Dachflächenwasser getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden muß.
- 1.13 Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

- 2.0 Gebäudehöhen** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Bei Einzel- und Doppelhäusern beträgt die max. zulässige Traufhöhe (gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) 4,0 m. Eine Mehrhöhe ist auf der Traufseite bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Bei Reihenhäusern beträgt die max. zulässige Traufhöhe 8,80 m. Die max. zulässige Gesamtgebäudehöhe bzw. Firsthöhe, (gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt bei Einzel- und Doppelhäusern 8,00 m, bei Reihenhäusern 10,00 m.
- 2.01 Dachform** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dachflächen (z.B. Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer) mit einer Dachneigung von 15°- 45° auszuführen.
- 2.02 Dacheindeckung** (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Bei den Hauptgebäuden sind reflektierende, grellfarbige Materialien und blanke Metalleindeckungen nicht zulässig. Extensiv begrünte Dachflächen, Sonnenkollektoren und Solarzellen werden besonders empfohlen.
- 2.03 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Diese sind bis zu einer Höhe von jeweils 1 m gegenüber dem bestehenden Gebäude zulässig. Hierbei ist zu beachten, daß das Anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht auf das Nachbargrundstück geleitet wird.
- 2.04 Stützmauern** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen usw.).
- 2.05 Einfriedigungen** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Entlang der öffentlichen Flächen müssen Einfriedigungen einen Abstand von 0,8 m haben und dürfen max. 1 m hoch sein. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.

- 2.06 Befestigte Flächen** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.07 Antennenanlagen** (§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)
Zulässig ist jeweils eine Außenantennenanlage pro Gebäude.
- 2.08 Regenwasserzisterne** (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
Pro Grundstück ist jeweils eine dichte Regenwasserzisterne mit mindestens 3 m³ Inhalt mit Überlauf an die Regenwasserleitung für das Dachflächenwasser zu erstellen.

HINWEISE

- 3.01 Grundwasserschutz**
Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebietes.
- 3.02 Drainagewasser**
Drainagewasser darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Es kann zur Versickerung gebracht oder an den Regenwasserkanal (Pumpe notwendig) angeschlossen werden.
- 3.03 Denkmalschutz**
Im Plangebiet ist unter Umständen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mindestens 2 Wochen vorher dem Landesdenkmalamt mitzuteilen. Ggf. ist dem Landesdenkmalamt die zur Dokumentation und Fundbergung erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DschG).
- 3.04 Grundwasser**
Auf die im Hinblick auf die benachbarte Nau schwankenden Grundwasserstände wird hingewiesen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen.