

**Textteil  
zum Bebauungsplan  
„Beim Saun“  
Gemeinde Langenau – Hörvelsingen**

*Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:*

Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I S.132)  
zul. Geändert durch das Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandg. vom  
22.04.1993 (BGBl I S. 466)

Die Landesbauordnung (LBO) i.d.F.v. 08.08.1995 (GBI S. 617)  
zuletzt geändert durch Gesetz v. 15.12.1997 (BGBl I S. 521)

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Ergänzend zu den Einzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

**1.1 Bauliche Nutzung**

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des  
Bebauungsplanes.

**1.2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)**

WA (Allgemeines Wohngebiet) bzw.

MD (Dorfgebiet)

Ausnahmen i.S.v. Abs. 3 der §§ 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6  
BauNVO nicht zulässig.

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

---

Baugebiet	GRZ	Z
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	II
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	0,4	II

---

**1.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über bestehendem  
Gelände liegen. Bei geneigtem Gelände verlauf gilt dies am höchsten  
Geländepunkt innerhalb des Grundrisses des geplanten Gebäudes. Bei  
bergseitiger Erschließungsstraße ist die Straßenoberkante maßgebend.

- 1.5 Bauweise** (§ 22 BauNVO)  
offen Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 1.6 Gebäudestellung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die Hauptfirstrichtung muß jeweils parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
- 1.7 Geschößzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
- 1.8 Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Pro Gebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.
- 1.9 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 müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m von öffentlichen Flächen einhalten.
- 1.10 Nebenanlagen** (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)  
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.11 Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Die Pflanzgebote PFG 1 - 4 sind spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens auszuführen.

**PFG 1:**

Hier sind freiwachsende heimische Hecken und Sträucher in 2 Reihen zur Eingrünung des Baugebietes (mit einem seitlichen Pflanzabstand von max. 3,00) m anzulegen.

Sträucher:

Blutroter Hartriegel, Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffeliger Weißdorn, Gemeine Hasel, Europäisches Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirschen, Schlehen, Gemeine Eibe, Gemeiner Schneeball, Liguster, Wildrosen.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das NRG zu beachten.

**PFG 2:**

Auf jedem Baugrundstück bis 700 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sind mindestens 2, ab 700 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens 3 Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen oder sofern vorhanden, zu erhalten.

Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 10 cm haben.

Bäume:

Hoch- oder halbstämmige Obstbäume, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Mehlbeere, Rotbuche, Stieleiche.

Die Abstandsregelungen des NRG sind zu beachten

**PFG 3:**

Hier sind hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 10 cm) entlang der Erschließungsstraßen in den Pflanzbeeten bei den Parkplätzen zu pflanzen.

Bäume:

Hainbuche, Feldahorn, Mehlsbeere.

**PFG 4:**

Die Ostgrenze des Baugebietes ist mit einer einreihigen Obstbaumpflanzung (Halb- oder Hochstämme, seitlicher Pflanzabstand 5 m, Abstand der Stammachse zum Feldweg 100: 3 - 4 m) einzugrünen. Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 10 cm haben. Des Weiteren steht es den Grundstückseigentümern frei, zwischen der östlichen Grundstücksgrenze und der Obstbaumpflanzung die im Pflanzgebot 1 aufgeführten Hecken und Sträucher zu pflanzen.

**PFB 1: (Pflanzbindung)**

Die bestehenden Obstbäume außerhalb der Baugrenzen sind zu erhalten. Bestehende Obstbäume innerhalb der Baugrenzen sind, durch heimische, hoch- oder halbstämmige Obstbäume zu ersetzen, wenn sie im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden.

**1.11 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**1.12 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)****2.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die max. zulässige Traufhöhe (gemessen zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) beträgt 4,00 m. Die max. zulässige Gesamtgebäudehöhe bzw. Firsthöhe (gemessen zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und Firstoberkante) beträgt 8,00 m. Eine Mehrhöhe ist auf beiden Traufseiten bis zu 1/2 der Gebäudelänge zulässig.

**2.2 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 32° - 45° auszuführen. Ebenfalls zulässig sind am Hochpunkt um max. 2 m gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 32° - 45°. Die Pultdächer müssen gleich lang sein. Dies gilt nicht für Nebengebäude wie Garagen. Untergeordnete Bauteile und Nebengebäude sind mit Flachdach zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Gauben mit einer Traufhöhe 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.

- 2.3 Dacheindeckungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Dachsteinen in den Farben Rot bis Rotbraun, Dunkelgrau oder Anthrazit zu erfolgen. Reflektierende, grellfarbige Materialien sind nicht zulässig. Metalleindeckungen an untergeordneten Bauteilen (z.B. Gauben oder Eingangsüberdachungen) werden zugelassen. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.
- 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.
- 2.5 Stützmauern**  
Stützmauern sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 80 cm einhalten.
- 2.6 Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,00 m hoch sein und müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 80 cm einhalten.
- 2.7 Befestigte Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei geneigten Grundstückszuwegungen ist darüber hinaus eine Regenwasserableitung in die private Grünfläche sicherzustellen.
- 2.8 Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.9 Müllbehälter** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.
- 2.10 Entwässerungssystem** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)  
Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muß im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, daß das Dachflächenwasser getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden muß.  
Auf der Grundlage von § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes i.d.F. vom 01.01.1999 sind in Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen. Da aufgrund der Topographie und der geologischen Verhältnisse eine gezielte Regenwasserversickerung nicht möglich ist, ist das anfallende Dachflächenwasser in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen. Eine Retentionszisterne besteht aus einem Speicher und Nutzvolumen.

Das Speichervolumen hat 20 l/m<sup>2</sup> zu betragen. Bezogen auf die projizierte Dachfläche bedeutet dies ein Speichervolumen von

- 2 m<sup>3</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Dachfläche
- 3 m<sup>3</sup> zwischen 100 und 150 m<sup>2</sup> Dachfläche
- 4 m<sup>3</sup> zwischen 150 und 200 m<sup>2</sup> Dachfläche
- 5 m<sup>3</sup> zwischen 200 und 250 m<sup>2</sup> Dachfläche

Der Drosselabfluß wird grundstücksbezogen zwischen 0,1 und 0,3 l/s festgelegt und ist einschließlich des Überlaufes an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

Der Drosseldurchmesser (mm) ist im Entwässerungsplan des Ing.-büros Wassermüller vom 15.06.2000 festgelegt.

Für die im Entwässerungsplan vom 15.06.2000 bezeichneten Grundstücke beträgt das Speichervolumen wegen der EFH-Höhenlage nur 2 m<sup>3</sup>.

Das Nutzvolumen wird in Abhängigkeit von der Nutzungsart wie folgt empfohlen:

Gartenbewässerung	ca. 2 m <sup>3</sup>
für Gartenbewässerung und Toilettenspülung	> 4 m <sup>3</sup>
für Gartenbewässerung, Toilettenspülung und für Reinigungszwecke (Wäsche waschen)	> 5 m <sup>3</sup>

#### **2.11 Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Zulässig ist pro Hauptgebäude eine Außenantennenanlage.

### **III. Hinweise**

#### **3.1 Denkmalschutz**

Sofern im Zuge der Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, ist unverzüglich der Verwaltungsverband als untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Landesdenkmalamt ist die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG).

#### **3.2 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets

#### **3.3 Drainagewasser**

Drainagewasser darf gemäß Abwassersatzung nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden.

#### **3.4 Verkehrsimmissionen**

Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich einer überörtlichen Straße.