

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Heckenanger Teil I“
Gemeinde Langenau - Göttingen**

Rechtsgrundlagen:

BauGB i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141)
BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132)
PlanzV i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1 S. 58)
LBO i. d. F. vom 08.08.1995 (GBI. S. 617)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1. Bauliche Nutzung**
entsprechend den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
- 2. Art der baulichen Nutzung**
WA (Allgemeines Wohngebiet / § 4 BauNVO)
MI (Mischgebiet / § 6 BauNVO)
Im MI sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
Im WA sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)**

Baugebiet	Z	GRZ
WA Allgemeines Wohngebiet	II	0,4
MI Mischgebiet	II	0,4

- 4. Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe darf max. 30 cm über der höchstgelegenen, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
Bei Hanglage und talseitiger Erschließungsstraße darf die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe max. 30 cm über dem Schnittpunkt des geplanten Gebäudes mit dem höchsten Punkt des angrenzenden bestehenden Geländes liegen.
- 5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO)**
Offen, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 6. Geschößzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
- 7. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Pro Wohngebäude sind max. drei Wohnungen zulässig.

8. **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 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen.
9. **Nebenanlagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Verfahrensfreie Nebenanlagen bis 20 m³ umbauter Raum sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
10. **Sichtfelder und Anbauverbote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die Anbauverbotsfläche an der Kreisstraße ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Sichtfelder sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m Höhe freizumachen und freizuhalten.
11. **Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Pflanzgebote 1 bis 10 des Grünordnungsplanes des Büros Schreiner vom April 1999 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

1. **Gebäudehöhen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die max. zulässige Traufhöhe (gemessen zwischen Roh-EFH und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) beträgt 4,0 m. Eine Mehrhöhe ist auf beiden Traufseiten bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Die max. zulässige Gesamtgebäudehöhe bzw. Firsthöhe, (gemessen zwischen Roh-EFH und dem höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt 8,00 m.
2. **Dachform** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walm- oder versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebaute Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° auszuführen.
Geringere Dachneigungen können zugelassen werden, wenn dadurch ökologische Vorteile erzielt werden. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen. Flachdächer sind hier jedoch nur zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
Dachaufbauten und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1 m Abstand zu den Giebelseiten, soweit sie ein 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
3. **Dacheindeckung und Außenwandgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Eindeckung der Hauptdächer ist mit Dachsteinen in der Farbe rot, braun oder Anthrazit auszuführen. Reflektierende, grellfarbige Materialien sowie blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig.
Extensiv begründete Dachflächen, Sonnenkollektoren und Solarzellen werden besonders empfohlen. Die Außenwände der Umspannstation sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

- 4. Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Da die geplanten Straßen in den meisten Fällen über dem bestehenden Gelände liegen werden, ist die Oberkante des geplanten Geländes auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzuheben. Hierbei ist nach Möglichkeit das Aushubmaterial der Baugrube wieder zu verwenden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Es ist darauf zu achten, daß das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht auf die Nachbargrundstücke geleitet wird.
- 5. 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.). Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten.
- 6. Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Entlang der öffentlichen Flächen müssen Einfriedigungen mindestens einen Abstand von 0,8 m aufweisen und sie dürfen hier max. 1 m hoch sein.
- 7. Befestigte Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugen, -pflaster, Schotterrasen) zu befestigen. Eine evtl. Notentwässerung der Garagenzufahrten kann an die Regenwasserleitung angeschlossen werden.
- 8. Antennenanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Zulässig ist eine Außenantennenanlage pro Hauptgebäude.
- 9. Entwässerung**
Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Dies bedeutet, daß das Dachflächenwasser getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden muß. Sowohl für Schmutzwasser wie auch für Regenwasser ist je ein Kontrollschacht vorzusehen (ein Kombinationsschacht mit entsprechender Zulassung kann eingebaut werden).

III. Hinweise

- 1. Grundwasserschutz**
Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.
- 2. Drainagewasser**
Drainagewasser darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Ein Anschluß an den Regenwasserkanal (Pumpe erforderlich) ist zulässig.
- 3. Regenwasserzisterne (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**
Es wird dringend empfohlen, pro Grundstück jeweils eine dichte Regenwasserzisterne mit mindestens 3 m³ Inhalt und Überlauf zur Regenwasserleitung zu erstellen.
- 4. Baugrundverhältnisse**
Das Gutachten über die Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro Schirmer kann bei der Ortsverwaltung eingesehen werden.
Möglicherweise ist die Ausführung einer tragenden Bodenplatte und eines wasserdichten Kellers erforderlich!
- 5. Denkmalschutz**
Sofern im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde auftreten, ist unverzüglich das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. Auf die Bestimmungen des § 20 DSchG wird verwiesen.
- 6. EVS-Freileitung**
Der Bauplatz in der südöstlichen Ecke des Plangebiets kann erst bebaut werden, wenn die bestehende Freileitung verkabelt oder verlegt ist.

Langenau, den 08. Juli 1999

(ergänzt gemäß Satzungsbeschuß vom 16.07.1999)