

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Hinter den Gärten IV“**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2413), zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- 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. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichenverordnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 a BauNVO)

	max. Traufhöhe	GRZ	Z
WA Allgemeines Wohngebiet	4,00 m	0,4	II

Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 4,00 m. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Erdgeschoßrohfußboden und Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.). Die Firsthöhe (gemessen zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und oberstem Dachpunkt) beträgt max. 8 m. Die Traufhöhe kann auf einer Traufseite bis zu 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
offen
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) darf die bestehende Geländehöhe maximal um 50 cm übersteigen. Die bestehende Geländehöhe ist pro Baugrundstück aus den im Bebauungsplan eingetragenen Höhenlinien linear zu interpolieren. Den Baueingabeplänen sind Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländes und des geplanten Geländeverlaufes sowie der vorgeschlagenen (EFH) beizufügen.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Kleintierställe sind nicht zulässig.

8. Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Betonsockel für Rabatte sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

9. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Straßenbegleitgrün (PFG 1)

Entlang den Erschließungsstraßen sowie der Fußwege sind Bäume der Wuchsklasse I zu pflanzen.

Öffentliche Grünflächen (PFG 2)

Der Lärmschutzwall ist mit Hecken und Bäumen zu bepflanzen.

Hecken sind unter Verwendung von mindestens 4 verschiedenen Baumarten und 8 verschiedenen Straucharten anzulegen. Der Baumanteil der Bäume I. und II. Wuchsklasse an den Gehölzflächen hat ca. 15 % zu betragen. Die Gehölze sind dreireihig im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m in Dreieckspflanzung anzulegen. Damit sich konkurrenzschwächere Arten gegenüber konkurrenzstärkeren Arten durchzusetzen vermögen, sind jeweils 3 Sträucher einer Art zu einer Gruppe zusammenzufassen. Von den im Plan dargestellten Baumstandorten kann in geringem Maße abgewichen werden.

Die nachfolgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität und Sicherstellung des Bodenstandsraumes sind zu beachten.

Großkronige Bäume, Wuchsklasse I:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia platyphyllos*)

- Hochstämme 3xv, m.B., 12 – 14, Höhe des Kronenansatzes mindestens 1,80 m
- Bei straßenbegleitender Pflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand verwenden, StU mind. 16-18.
- Insbesondere für Bäume im Straßenbereich ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten – luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar – Mindestbreite der Pflanzgrube: 2,0 x 2,0 m, Tiefe: mind. 0,80 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Baum-Hasel (*Corylus colurna*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

- Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, m.B., StU. 12 – 14, Höhe des Kronenansatzes mindestens 1,80 m.
- Insbesondere für Bäume im Straßenbereich ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten – luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar – Mindestbreite der Pflanzgrube: 2,0 x 2,0 m, Tiefe: mind. 0,80 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigflügeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Hundrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

- hohe Sträucher: 2xv o.B., 60 – 80 cm, niedere Sträucher: 2xv o.B., 30-40 cm
- Pflanzung im Dreiecksverband
- mind. 8 Arten gem. Artenliste

Bodendecker

Beispiele für pflegeleichte Bodendecker:

Lavendel (*Lavandula angustifolia*)
Immergrün (*Vicia minor*)
Waldsteinie (*Waldsteinia ternata*)
Bodendeckende Rosen

Obstbäume

ausschließlich Hochstämme guter Qualität, regionaltypische Sorte

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Südlich der Linie „passiver Schallschutz 2“ sind die Außenbauteile der Wohngebäude im Dachgeschoss entsprechend dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 mit einem Schalldämmmaß von mind. 30 dB auszuführen.

Südlich der Linie „passiver Schallschutz 1“ gilt dies auch für das Erdgeschoss. Eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume ist auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Hinweise

1. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Bei auftretenden Funden ist nach § 20 DSchG zu verfahren.
2. Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
3. Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes.
4. Drainagen
Drainagen dürfen weder an den Schmutz- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
5. Bodenschutz
Die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes sind zu beachten.

6. Garagen
Auf dem Baugrundstück sollten pro Wohnung Flächen für mindestens eine Doppelgarage bzw. zwei Garagen bzw. zwei überdachte Stellplätze vorgesehen werden, sofern diese nicht gleichzeitig mit dem Wohngebäude erstellt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Es gilt die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895)

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

Zulässig sind Satteldächer, Dachneigung 32 – 42 °. Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude. Auf Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt sind.

2. **Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Dacheindeckung hat mit naturroten bis rotbraunen, grauen oder schwarzen Ziegeln zu erfolgen. Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren müssen dunkle Rahmen erhalten. Zum Anschluss von Schornsteinen, Dachfenstern usw. an die Dachziegel dürfen nur bleifreies Material bzw. beschichtete bleihaltige Werkstoffe verwendet werden.

3. **Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Dachaufbauten sind bis zu einer Traufhöhe von max. 1,40 m und einer Firsthöhe von max. 2,40 m zulässig. Sie müssen zu den jeweiligen Giebelseiten mindestens 2,50 m und zur Traufe des Hauptgebäudes (waagrecht gemessen) mindestens 1,30 m Abstand einhalten. Die Dachaufbauten dürfen insgesamt die Hälfte der Dachlänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

4. **Einfriedigungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

An öffentlichen Flächen dürfen Einfriedigungen max. 1 m hoch sein.

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

Nichtüberdachte Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Gartenwege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei geneigten Grundstückszuwegungen ist eine Regenwasserableitung in private Grünflächen sicherzustellen

6. **Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das anfallende Dachflächenwasser ist in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen. Eine Retentionszisterne besteht aus einem Speicher- und einem Nutzvolumen.

Das Speichervolumen hat 20 l/m² zu betragen. Bezogen auf die projizierte Dachfläche bedeutet dies ein Speichervolumen von

- 2 m³ bis 100 m² Dachfläche
- 3 m³ zwischen 100 und 150 m² Dachfläche
- 4 m³ zwischen 150 und 200 m² Dachfläche
- 5 m³ zwischen 200 und 250 m² Dachfläche

Der Drosselabfluss wird grundstücksbezogen auf 0,2 l/s festgelegt und ist einschließlich des Überlaufs an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen. Der Drosseldurchmesser (mm) und das Speichervolumen (m³) werden im Entwässerungsplan festgelegt.

Das Nutzvolumen ist in Abhängigkeit von der Nutzungsart wie folgt anzusetzen:

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

- 7. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen max. 3 m² Werbeflächen haben.
- 8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1 m zulässig.
- 9. Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Stützmauern sind bis zu 1 m Höhe zulässig. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.
- 10.** Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den Ziff. 1 bis 9 der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Verwaltungsverband Langenau
Langenau, den 17. Mai 2006