

Textteil
zur 2. Bebauungsplanänderung
„Kirchsteig II“
Gemeinde Holzkirch

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 23.01.1990 (BGBl. 1 S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466)
- Planzeichenverordnung (Planz V) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1 S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und LBO in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.00 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB)

1.01 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 – 15 BauNVO)

1.02 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 – 21 BauNVO)

Baugebiete		GRZ	GFZ	Z
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	--	II
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	0,6	--	II
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	0,6	--	II

Nutzungsausschlüsse:

Im MI sind Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Im MD sind Nutzungen i.S.v. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sowie § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.03 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0.30 m über Oberkante der Erschließungsstraße liegen

1.04 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen, zulässig sind nur Einzelhäuser

1.05 Geschosszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

zulässig sind ein Vollgeschoß und ein Dachgeschoß. Das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß sein.

- 1.06 Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
- 1.07 Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.08 Nebenanlagen** (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den, an das Baugebiet „Kirchsteig“ angrenzenden, nicht überbaubaren Flächen sind pro Grundstück ein verkehrsfreies Nebengebäude sowie ein weiteres Nebengebäude mit einer max. Grundfläche von 30 m² zulässig. Pflanzgebotflächen bleiben unberührt.
- 1.09 Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Pflanzgebote sind spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens auszuführen. Strauchpflanzungen sind mind. zweireihig und mit einem max. seitlichen Pflanzabstand von 1,50 m anzulegen. Zu verwenden sind folgende, mind. 2 x verschulte Sträucher:
Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen, Liguster und Flieder.
Als Bäume sind zu verwenden:
Obsthochstämme, Ahorn, Linde, Eberesche
Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben.
- 1.10 Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das Leitungsrecht ist von baulichen Anlagen freizuhalten.
Bepflanzungsmaßnahmen sowie Erdarbeiten sind im voraus mit der EVS abzustimmen

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

- 2.00 Gebäudehöhen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
(Höchstmaß zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut): max. 3,80 m
- 2.01 Dachform** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, Dachneigung 35°-40° auszuführen. Dies gilt nicht für Nebengebäude wie Garagen. Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1.50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mind. 1.00 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 mit Dachplatten oder Dachsteinen zu erfolgen. Dies gilt nicht für Nebengebäude mit Flachdach

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

der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1.00 m hoch sein. Entlang dem Weg 153 sowie entlang der nördlichen Baugebietsgrenze sind künstliche Einfriedigungen nur zulässig mit einem Grenzabstand von mind. 50 cm.

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

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

Hinweise:

3.01 Denkmalschutz

Sofern im Plangebiet archäologische Funde oder Befunde auftreten, ist unverzüglich das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. Dem Landesdenkmalamt ist gegebenenfalls die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DschG).

3.02 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebietes.

3.03 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich eines Holzverarbeitenden Betriebes sowie von landwirtschaftlichen Hofstellen.

3.04 Entwässerung

Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

3.05 Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser von den Nebengebäuden sollte möglichst auf dem Baugrundstück breitflächig an der Oberfläche der bewachsenen Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

Es muß jedoch sichergestellt sein, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück gelangen kann.

3.06 Entwässerungssystem (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Entwässerung des Grundstückes und der baulichen Anlagen erfolgt im Mischsystem. Das Dachflächenwasser kann in dichten Zisternen zur Gartenbewässerung gesammelt werden.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, 15.11.2006