

Textteil
zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift
„Klinkentorgasse- 1.Änderung“
in Langenau

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2141), 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. vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58)

1.00 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)

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

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

<u>Baugebiet</u>	<u>GRZ</u>	<u>Z</u>
WA	0,4	III
MI	0,6	III

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Tiefgaragen ist unbeachtlich.

1.03 Höhenlage der Hauptgebäude und Garagen (§ 9 Abs.3 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil angegebenen Erdgeschossrohfußbodenhöhen sind verbindlich. Sie dürfen um max. 0,5 m über- oder unterschritten werden.

1.04 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.S.v. § 22 Abs.2 BauNVO)

Offen

1.05 Geschoszahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Zulässig sind max. drei Vollgeschosse.

- 1.06 Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)**
Oberirdische 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.
- 1.07 Nebenanlagen (§ 23 Abs.5 BauNVO)**
Verkehrsfreie Nebenanlagen bis 20 cbm umbauter Raum sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.08 Entwässerungssystem (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass das Dachflächenwasser unter Beachtung der Ziffer 2.07 getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden muss.
- 1.09 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)**
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.10 Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**
Leitungs-, Überfahrts- und Zugangsrechte sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Jegliche Inanspruchnahme oder Benutzung der Leitungsrechte ist mit dem begünstigten Erschließungsträger abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage

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

- 2.00 Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**
Die max. zulässige Gesamtgebäudehöhe bzw. Firsthöhe (gemessen zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt 14,20 m bzw. 13,80 m bzw. 11,30 m (Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil).
- 2.01 Dachform (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**
Die Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walm- und Zeltdächern mit einer Dachneigung von max. 25° auszuführen.
Untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen können auch mit Pultdächern versehen werden. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
Dachaufbauten und Öffnungen im Dach sind nicht zulässig.
- 2.02 Dacheindeckung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**
Die Dachdeckung hat mit roten bis rotbraunen oder grau bis anthrazitfarbenen Dachsteinen zu erfolgen. Reflektierende, grellfarbige Materialien und blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung.

2.03 Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Stützmauern sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen usw.). Zu öffentlichen Flächen müssen sie einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten.

2.04 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 künstliche Einfriedigungen sind nicht zulässig.

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

Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei geneigten Grundstückszuwegungen ist darüber hinaus eine Regenwasserableitung in die privaten Grünflächen sicherzustellen. Die gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.

2.06 Antennenanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Zulässig ist jeweils eine Außenantennenanlage oder Sat-Schüssel pro Hauptgebäude.

2.07 Regenwasserzisternen (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Auf der Grundlage von § 45 b Abs.3 des Wassergesetzes i.d.F. vom 01.01.1999 sollen in Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen werden. Da aufgrund der Topographie und der geologischen Verhältnisse eine gezielte Regenwasserversickerung nicht möglich ist, ist das anfallende Dachflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt der Regenwasserkanalisation zuzuleiten. Der Regenwasserabfluss wird auf max. 20 l/sec. und ha begrenzt.

Das Nähere regelt die Entwässerungsgenehmigung.

2.08 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs.3 Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Ziff. 2.00 bis 2.07 dieser Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise:

3.00 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.

3.01 Drainagewasser

Drainagewasser darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

3.02 Dacheindeckung

Extensiv begrünte Dachflächen, Sonnenkollektoren und Solaranlagen werden besonders empfohlen.

3.03 Sofern im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde angetroffen werden, ist unverzüglich die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).

3.04. Mit Inkrafttreten dieser Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen außer Kraft.

Langenau, den 24.07.2006

Verwaltungsverband
Langenau