

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„ Kuffenstraße I „**  
**in Langenau**

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 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)

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA (Allgemeines Wohngebiet / § 4 BauNVO)

MI (Mischgebiet / § 6 BauNVO)

Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil

Im Mischgebiet sind Nutzungen i.S.v. § 6 Abs.2 Nr.7 und Nr.8 BauNVO sowie i.S.v. § 6 Abs.3 BauNVO nicht zulässig.

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

| Baugebiet | GRZ | Z (max.) |
|-----------|-----|----------|
|-----------|-----|----------|

|    |     |    |
|----|-----|----|
| WA | 0,4 | II |
|----|-----|----|

|    |     |        |
|----|-----|--------|
| MI | 0,6 | II-III |
|----|-----|--------|

**3. Höhenlage der Hauptgebäude und Garagen (§ 9 Abs.2 BauGB)**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max.30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

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

- offen, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- geschlossen

Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil

**5. Geschosszahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

Zulässig sind max. zwei bis drei Vollgeschosse (Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil)

**6. 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. Sofern Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze vorgesehen sind, sind diese zwingend. Garagen sind im übrigen mit einem Abstand von mindestens 5,00 m im Zufahrtbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen.

**7. Nebenanlagen** (§ 23 Abs.5 BauNVO)

Nebenanlagen sind – soweit es sich um Gebäude handelt – nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**8. Entwässerungssystem** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die Entwässerung erfolgt teilweise im Misch-, teilweise im Trennsystem. Für die Abgrenzung ist das Entwässerungskonzept des Ing.Büro ISW vom 06.07.2001 bindend.

**9. Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**10. Ausnahmen** (§ 21 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenzen dürfen mit Balkonen, Terrassen und Wintergärten um max. 2,00 m überschritten werden.

**11. Immissionsschutz** (§ 9 Abs.1 Nr.1 Nr.24 BauGB)

In dem mit der Bezeichnung „passiver Immissionsschutz“ versehener Bereich sind nur nicht öffentbare Fenster zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften für den Bereich „ Kuffenstraße I „**

Rechtsgrundlage

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

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

Die max. Traufhöhe (gemessen von Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante der Dachhaut) beträgt bei

Z = I                    3,50 m

Z = II                    6,50 m

Z = III                    9,50 m

**2. Dachform und Dachdeckung** (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

- Satteldächer sind als gleichseitige und gleichwinklige Dächer auszubilden. Als Material für die Dachdeckung ist nur rote oder rotbraune Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig. Außerdem sind schwarze Schieferdächer zulässig.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- Auf Garagen sind auch extensiv begrünte Flachdächer möglich.

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

Auf Satteldächern sind Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte zulässig. Es gelten folgende weitere Bestimmungen.

**Form**

Zulässig sind:

- Zwerchhäuser
- Gauben mit sattel- oder Walmdach
- Schleppgauben

**Lage**

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

- zum First 0,50 m, senkrecht gemessen.
- zum Ortgang 1,50 m

- zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m
- untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.
- der Abstand der Gauben zur traufeseitigen Fassade muss mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

#### **Größe**

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über der Dachfläche liegen.

#### **4. 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, Heilpflanzen usw.)

#### **5. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Die Fassaden sind in Putz in Holz oder mit Klinker auszuführen. Die Farben sind in hellen Tönen aus dem Spektrum weiß, beige, gelb, braun – ohne Leuchtkraft – zu wählen. Verkleidungen mit Aluminium und Kunststoff sind unzulässig.

#### **6. Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Entlang der öffentlichen Flächen dürfen Einfriedungen max. 1 m hoch sein. Geschlossene, künstliche Einfriedungen sind nicht zulässig.

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

Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

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

Zulässig ist jeweils eine Außenantennenanlage pro Hauptgebäude. Die Antennenanlage ist auf der Dachfläche oder an der Außenwand zulässig und muss farblich auf den Hintergrund abgestimmt sein.

#### **9. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)**

##### a) im Mischgebiet

Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden (siehe Anlage 1).

Zulässig sind je Stätte der Leistung max. eine genehmigungspflichtige und zwei **verfahrensfreie** Werbeanlagen.

Pro Grundstück ist max. eine Werbeanlage für Fremdwerbung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen max. 3 m hoch sein. Sie dürfen eine Werbefläche von max. 3 m<sup>2</sup> haben.

Pro Grundstück sind max. 2 Automaten zulässig.

##### b) im allgemeinen Wohngebiet

Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden (siehe Anlage 1).

Zulässig ist je Stätte der Leistung max. eine Werbeanlage.

Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind nicht zulässig. Automaten sind nicht zulässig.

## 10. Regenwasserzisternen (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trenn- bzw. Mischsystem durchgeführt werden (Abgrenzung siehe Entwässerungskonzeption des Büros ISW vom 06.07.2001). Dies bedeutet, dass das Dachflächenwasser im Trennsystem getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden muss. Im Mischwassersystem ist das Dachflächenwasser über Retentionszisternen gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen.

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 im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung festgelegt.

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

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

## Hinweise

### 1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebietes.

### 2. Drainagewasser

Drainagewasser darf nicht an den Schmutz- oder Mischwasserkanal angeschlossen werden.

### 3. Denkmalschutz

Im Plangebiet ist u.U. mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mindestens 2 Wochen vorher dem Landesdenkmalamt mitzuteilen. Gegebenfalls ist dem Landesdenkmalamt die zur Dokumentation und Fundbergung erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG).

### 4. Es wird empfohlen, im Bereich an der Neu Unterkellerungen als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ohne Öffnungen auszuführen.

Langenau, den 28.11.2002/ 13.01.2003/ 19.02.2003/ 08.01.2004

