

Textteil
zum Bebauungsplan
„ Kuffenstraße II „
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)

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

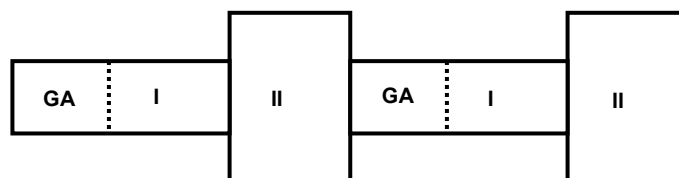
Baugebiet	GRZ	Z
WA	0,4	II - II

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
- abweichend a 1:
mit einseitigem Grenzbau an der östlichen Grundstücksgrenze. Der Baukörper ist rhythmisch in ein- und zweigeschossige Baukörper zu gliedern.



Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil

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

Zulässig sind ein 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 zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen, sofern dieser Bebauungsplan nichts anderes vorschreibt.

- 7. Nebenanlagen** (§ 23 Abs.5 BauNVO)
Nebenanlagen sind – soweit es sich um Gebäude handelt – nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 8. Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Leitungen genießen Bestandsschutz.
- 9. Gewässerrandstreifen** (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Der Gewässerrandstreifen ist von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften für den Bereich „ Kuffenstraße II „
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

Bei Pultdachbebauung sind diese Höhen im Traufbereich des Pultdaches einzuhalten.
- 2. Dachform / 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.
 - Pultdächer können auch mit zementgebundenen Wellplatten oder mit Metall in den Farben wie Satteldächer gedeckt werden. Blanke bzw. unbeschichtete Metalldeckungen sind nicht 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 Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der 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.

(ausgenommen in Gewässerrandstreifen).

Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen 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.

Natürliche Einfriedungen dürfen max. 1,50 m hoch sein.

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)

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.

Freistehende Werbeanlagen 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 Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass das Dachflächenwasser getrennt vom Schmutzwassersystem der Nau zugeführt werden muss. Das anfallende Schmutzwasser ist dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen.

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 Nau Unterkellerungen als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ohne Öffnungen auszuführen.

5. Entwässerung

Der Abwassersammler in der Kuffenstraße liegt im Einstaubereich eines Regenüberlaufbeckens. Gegen mögliche Rückstaugefahren sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Langenau, den 19.03.2004 ergänzt gem. Satzungsbeschluss vom 23.04.2004

