

Textteil zum Bebauungsplan „Kuffenstraße V“ in Langenau

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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)

I. 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 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO sowie i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO).

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

Baugebiet	GRZ	Z
MI	0,6	II bzw. III
WA	0,4	II bzw. IV

Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil

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

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe darf max. 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderlich ist.

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

- offen, zulässig sind Einzelhäuser
 - geschlossen,
- Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil

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

Zulässig sind zwei bis vier 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.

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 grds. im Mischsystem, die Grundstücke entlang der Nau sind im Trennsystem zu entwässern.

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

10. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil angegebenen Firstrichtungen sind für die Stellung der Hauptgebäude verbindlich.

11. Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Im Gewässerrandstreifen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften für den Bereich „Kuffenstraße V“

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895/900)

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

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

Z = II : 6,50 m

Z = III : 9,50 m

Z = IV : 11,50 m

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

a) Die Gebäude sind mit gleichseitigen und gleichwinkligen Satteldächern oder in Teilbereichen des Mischgebiets mit Flachdach auszubilden. Als Material für die Dachdeckung bei Satteldächern ist nur rote oder rotbraune Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig. Außerdem sind schwarze Schieferdächer zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

b) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

c) 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 weiteren 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 traufseitigen 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. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen usw.). Stützmauern im Gewässerrandstreifen sind nicht zulässig.

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

Entlang der öffentlichen Flächen dürfen künstliche Einfriedigungen max. 1 m hoch sein. Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind nicht zulässig. Natürliche Einfriedigungen dürfen max. 1,50 m hoch sein. Im Gewässerrandstreifen sind keine künstlichen Einfriedigungen 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)

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 **eine verfahrensfreie Werbeanlage**.

Pro Grundstück ist im Mischgebiet max. eine Werbeanlage für Fremdwerbung zulässig. Im allg. Wohngebiet sind Werbeanlagen für Fremdwerbung nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen **sind nicht zulässig**.

Unzulässig sind von Innen beleuchtete Werbeanlagen. Zulässig sind angestrahlte oder hinterleuchtete lichtundurchlässige Werbeanlagen.

Automaten sind nur an Gebäuden zulässig. Pro Grundstück **ist max. 1 Automat** zulässig. Die Automaten sind farblich dem Gebäude anzupassen

Die äußere Umrissfläche von Werbeelementen und Schriftzügen darf ein Viertel der in der jeweils zulässigen Werbezone vorhandenen Wandfläche nicht überschreiten. Schrift- und Werbeträger, die senkrecht zur Wandebene angebracht werden (Stechschilder) , dürfen die Höhe von 1,00 m, eine Ausladung von 1,00 m und eine Fläche von 0,50 m² nicht überschreiten.

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

Künftige neue Bauvorhaben sind über Retentionszisternen im Misch- bzw. Trennsystem zu entwässern. Auf die Ziff. 8 des Textteils zum Bebauungsplan wird verwiesen.

III. Hinweise

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.

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. Gegebenenfalls 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 auftriebs-sichere Wannen ohne Öffnungen auszuführen.

5. Entwässerung

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

Die Entwässerung der Untergeschosse ist evtl. im Freispiegel nicht möglich.

6. Altlastverdächtige Flächen sind vor einer weiteren Bebauung in Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu erkunden und ggf. zu sanieren.

Langenau, 29.03.2005