

Textteil
Zum Bebauungsplan
„Kugelberg III“
in Langenau

1.0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466)

die Baunutzungsverordnung BAUNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466)

die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)

die Landesbauordnung Baden- Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl.S.617)

2.0 Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

3.0 Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1 Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

3.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3.1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen unter § 6 (2) Nr.7 und 8 , Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die Nutzungen unter § 6 (3) BauNVO, Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 (8) BauNVO sind die gewerblichen Nutzungen auf der Westseite des Grundstückes anzuordnen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1.2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16, 19 BauNVO)
als Höchstgrenze

3.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 6 (2) Nr.4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse	Wandhöhe (Traufhöhe) max.	Gebäudehöhe (Firsthöhe) max.
Z = I Vollgeschoß	3,80 m	7,50 m
Z = II Satteldach	6,60 m	10,30 m
Pulldach	8,60 m	10,30 m
Z = III	9,00 m	14,00 m

Die zulässige Mindesthöhe der Traufhöhe beträgt 2,0 m.
Traufhöhen werden gemessen von der EFH bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhen werden gemessen von der EFH bis zur Oberkante Dachfirst.

3.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)
In den Baugebieten A + B sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3.1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)
laut Planeintrag

3.1.4.1 ED = offene Bauweise
zulässig sind Einzell- und Doppelhäuser

3.1.4.2 D = zulässig sind nur Doppelhäuser. Die Doppelhaushälften sind an die festgesetzte Baulinie anzubauen.

3.1.4.3 H = offene Bauweise
zulässig sind nur Hausgruppen

3.1.4.4 a = abweichende Bauweise
offen, jedoch Begrenzung der Gebäudelänge auf 25,0 m.

3.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
Verbindliche Firstrichtung für Haupthäuser und Garagen laut Planeintrag. In den Gebieten A2 müssen die Doppelhaushälften jeweils einheitliche Firstrichtungen haben.

3.1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH
Die EFH darf 0 –0,50 m über der festgesetzten, angrenzenden Straßenhöhe liegen. Als Bezugshöhe gilt die im Mittel gemessene, an das jeweilige Grundstück angrenzende Straßenhöhe.

- 3.1.7 Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr.4 BauGB, §12 (6) BauNVO)
In den Baugebieten B mit der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen sind diese nur innerhalb dieser Flächen zulässig.
- 3.1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) Nr.10 BauGB)
Sichtfeld
Am Knotenpunkt der K 7308 mit der Nordachse werden beiderseits der Kreisstraßenäste ein Sichtfeld mit der Schenkellänge 7/150 m festgesetzt. Das Sichtfeld ist von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m freizumachen und auf Dauer freizuhalten.
- 3.1.9 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
- 3.1.9.1** Verkehrsflächen laut Planeintrag
- 3.1.9.2** Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrtverbot entlang der Nordachse, im Norden der festgesetzten Lärm-schutzlandschaft wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.
- 3.1.10 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind in ihrer Größe wie folgt begrenzt:
20 m³ je Grundstück bei den Bauflächen A, B und D,
20 m³ je 800 m² Grundstücksfläche bei den Bauflächen C.
- 3.1.11 Herstellen von Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)
Hinterbeton bis 0,20 m, Betonsockel und Anböschungen infolge der Herstellung der Verkehrsanlagen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.
- 3.1.12 Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) Nr.12, 14 BauGB)
- 3.1.12.1 Umspannstation** (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)
laut Planeintrag
Die Umspannstation ist durch geeignete Maßnahmen so abzuschirmen, daß von ihr keine schädlichen Auswirkungen (Elektrosmog) ausgehen.
- 3.1.12.2 Stellplatz für Wertstoffcontainer** (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)
laut Planeintrag
- 3.1.13 Geh- Fahr- und Leitungrecht** (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
- 3.1.13.1 Leitungsrecht** zugunsten der Versorgungsträger zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- 3.1.13.2 Geh- und Fahrrecht** zugunsten der Anlieger
- 3.1.14 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern**
(§ 9 (1) Nr.25a, 25b BauGB)

- 3.1.14.1 Pflanzgebot Einzelbaum** (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)
Entlang des öffentlichen Straßenraumes im Baugebiet sind laut Planeintrag Laubbäume zu pflanzen. In den öffentlichen Grünflächen sind als Neuanpflanzungen Obstbäume und standortgerechte Laubbäume sowie Sträucher zu pflanzen.
Der landschaftspflegerische Begleitplan Nordachse ist zu beachten. Innerhalb der privaten Grundstücke sind Laubbäume zu pflanzen, auf jedem Grundstück der Baugebiete B mindestens ein Stück, auf jedem Grundstück der Baugebiete A mindestens zwei Stück, auf den Grundstücken der Baugebiete C + D je 800 m² Grundstücksfläche mindestens zwei Stück.
- 3.1.14.2 Pflanzbindung für Einzelbäume** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die auf den Grünflächen „Obstbaumwiese“ und „Fläche für Landwirtschaft“ vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und bei Verlust durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Rechtsverordnung zum Schutz der zwei Naturdenkmale (Linden) an der Wettingerstraße (VO 57/71) ist zu beachten.
- 3.1.15 Grünflächen** (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
- 3.1.15.1 Lärmschutzlandschaft**
Zwischen Nordachse und Baugebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bezüglich ihrer Gestaltung ist der landschaftspflegerische Begleitplan Nordachse zu beachten. Innerhalb der Grünfläche ist straßennah eine Aufschüttung von durchgehend 2,0 m Höhe aus Lärmschutzgründen auszuführen. Bereichsweise sind Überhöhungen dieser Aufschüttungen bis 3,5 m zulässig. Die Höhe der Aufschüttung wird gemessen zwischen Oberkante bestehendem Gebäude und der Oberkante Aufschüttung.
- 3.1.15.2 Spielplatz**
laut Planeintrag
- 3.1.16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
Das Dachflächenwasser der Gebäude aus dem Plangebiet wird von nördlich des Weges A in einem unterirdischen Rohrleitungssystem getrennt vom Schmutzwasser der Gebäude geführt. Die Einleitung hat über außenliegende Fallrohre von der Dachfläche aus zu erfolgen. Zwischen den Fallrohren und dem unterirdischen Rohrleitungssystem im öffentlichen Straßenraum können Zisternen auf privatem Grund zwischengeschaltet werden. Die so gesammelten Dachflächenwässer werden in die Ost- West verlaufende Fläche 1 zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eingeleitet. Diese ist als offene Mulde auszuführen, die zur Vermeidung von linienförmigen Versickerungen nach unten durch Lehmschlag abzudichten ist. Von der Fläche werden die Dachflächenwässer in die Fläche 2 zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eingeleitet. Diese Fläche dient der breitflächigen Versickerung und ist mit einem Überlauf als Anschluß an die Kanalisation zu versehen.

Die Entwässerung der Nordachse im Bereich Kugelberg III erfolgt über beidseitige offene Mulden. Nördlich der Bauflächen B wird eine Fläche 3 zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur großflächigen Versickerung dieser Oberflächenwässer festgesetzt, mit Überlauf in eine Leitung zur Fläche 2.

3.1.17 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen
(Lärmeinwirkungsbereiche) (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)
siehe Planeitrag:

Zone 1:	im OG Lärmpegelbereich II	nach DIN 4109
Zone 2:	im EG und OG Lärmpegelbereich II	nach DIN 4109
Zone 3:	im EG Lärmpegelbereich II	nach DIN 4109
	Im OG Lärmpegelbereich III	nach DIN 4109

Bei den im Plan dargestellten Lärmeinwirkungsbereichen sind gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, die dort in den Tabellen 8-10 aufgeführten resultierenden bewerteten Schalldämmmaße für Außenbauteile einzuhalten, sofern zu diesen Lärmeinwirkungsbereichen Aufenthaltsräume orientiert werden.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

3.2.1.1 Dachform

Zugelassen sind für Z = I Satteldächer,
Z = II Satteldächer und Pultdächer,
Z = III Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer

Über Nebengebäuden und Garagen sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Abweichungen können zugelassen werden, insbesondere wenn dadurch ökologische Gewinne erzielt werden.

3.2.1.2 Dachneigung

Z = I	Satteldächer	35°-40°
Z = II	Satteldächer	35°-40°
	Pultdächer	10°-20°
Z = III	Sattel- Walm- Zeltdächer	20°-25°
	Pultdächer	10°-20°

3.2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zulässig auf Dächern ab einer Dachneigung von 35°. Zulässig sind Dachaufbauten bis zu einer max. Traufhöhe von 1,40 m und einer max. Firsthöhe von 2,40 m bei einem Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelseiten.

Der Dachaufbau muß einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Traufe des Hauptgebäudes erhalten. Wandhöhe (Th) und Firsthöhe (Fh) werden vom unteren Schnittpunkt der Außenwand Dachaufbau mit der Dachhaut des Hauptdaches bis zum Schnittpunkt der Außenwand Dachaufbau mit seiner eigenen Dachhaut gemessen.

- 3.2.1.4 Dacheindeckung**
Für Dacheindeckungen sind Dachziegel und Dachsteine zu verwenden. An untergeordneten Bauteilen sind Metalleindeckungen zulässig. Die in der Metallddeckung ausgebildeten Dachpartien dürfen max. 25% der Dachfläche betragen. Abweichungen können zugelassen werden, wenn dadurch ökologische Gewinne erzielt werden.
- 3.2.2 Wintergärten, Glasanbauten (§ 74 (1) Nr.1 LBO)**
Wintergärten und Glasanbauten sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) Nr.1 LBO)**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen darzustellen. Sie sind höchstens bis 1,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Bei den Grundstücksgrenzen muß der Geländeübergang auf eine Tiefe von mindestens 1,00 m auf einer Ebene erfolgen. Entsprechend der Höhenlage der Erschließungsanlagen im Baugebiet und der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen ist das künftige Gelände der nicht überbauten Flächen über dem bestehenden Gelände anzulegen (Erdmassenausgleich). Siehe auch Hinweise.
- 3.2.4 Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr.1 LBO)**
Die Mülltonnenstandplätze sind, soweit sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit einem Sichtschutz zum öffentlichen Raum zu versehen und mit Rankbepflanzungen oder Hecken einzugrünen sowie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 3.2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**
An öffentlichen Flächen sind als Einfriedungen nur freiwachsende oder geschnittene Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Andere Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Flächen nur zulässig, wenn sie einen Grenzabstand von mindestens 0,80 m haben. Die Fläche zwischen Einfriedung und öffentlicher Fläche ist mit einer Hecke zu bepflanzen, die die Einfriedung optisch verdeckt.
- 3.2.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 9 (1) Nr.20u.25 BauGB)**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zugänge, Einahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Grundstück in den Baugebieten A + B dürfen max. 60 m² Fläche versiegelt werden. Die zu Erschließung von Grundstücken erforderlichen Fahrrechtflächen dürfen zusätzlich versiegelt werden. Als versiegelte Bodenbeläge werden außer geschlossenen Oberflächen (Asphalt, Beton, o.ä.) Pflasterbeläge, Plattenbeläge und als wasserdurchlässige Pflaster angebotene Beläge angesehen.
- 3.2.7 Werbeanlagen (§ 11 (4) i.V.m. §74 (1) Nr.2 LBO)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je gewerbliche Nutzung ist max. eine Werbeanlage mit max. 0,5 m² Fläche zulässig. Schriftzüge sind auf eine Höhe von 0,40 m begrenzt.

3.2.8 Antennen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.

3.2.9 Trafostationen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Trafostationen sind so zu gestalten, daß sie die Festsetzungen unter 3.2.1 (Dachgestaltung) einhalten. Die Wandflächen sind vorzugsweise zu begrünen.

3.2.10 Entsorgungsfläche Wertstoffcontainer (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Die Entsorgungsfläche für Wertstoffcontainer ist mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrt durch Bepflanzungen von mindestens 1,50 m Höhe einzugrünen.

3.2.11 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 7 (2) Nr.1 LBO)

In de Baugebieten wird die Zahl der Stellplätze wie folgt gefordert:

Für Wohnungen bis	80 m ²	1 St
	81 m ² -100 m ²	1,5 St
	über 100 m ²	2 St