

Gemeinde Neenstetten

Textteil zur Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift „Langenauer Weg – Ulmer Straße“

Rechtsgrundlagen

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
Gewerbegebiet – GE -
 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse	(Z):	max. 2
Grundflächenzahl	(GRZ)	0,7 bzw. 1,0 (Abgrenzung siehe zeichn. Teil)
Geschossflächenzahl	(GFZ)	1,0 bzw. 1,6 bzw. ohne Festsetzung (Abgrenzung siehe zeichn. Teil)
 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
offen
 4. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Dies gilt nicht für Versorgungsanlagen.
 5. Die Anbauverbotszone an der Kreisstraße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Dies gilt auch für Werbeanlagen.
 6. Die Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 80 cm Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die mit PFG bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zu verwenden sind mindestens 4 verschiedene Baumarten und mindestens 8 verschiedene Straucharten. Der Baumanteil an den Gehölzflächen hat mindestens 15 % zu betragen. Die Gehölze sind im Pflanzabstand von ca. 1,50 m in Dreieckspflanzung anzulegen.
Zu verwenden sind:
- großkronige Bäume, Wuchsklasse I: Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde (Hochstämme 3 x v, m.B., 12-14 cm Stammumfang, Höhe des Kronenansatzes mind. 1,80 m).
 - mittelkronige Bäume, Wuchsklasse I: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche, Mehlbeere (Hochstämme und Stammbüsche, 3 x v, m.B., 12-14 cm Stammumfang, Höhe des Kronenansatzes mind. 1,80 m).
 - Sträucher: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Echter Kreuzdorn, Hemdsrose, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball (hohe Sträucher 2 x v, o.B., 60-80 cm; niedere Sträucher, 2 x v, o.B., 30 – 40 cm; Pflanzung im Dreiecksverband, bei Gehölzpflanzungen mindestens 8 Arten in Gruppen zu mindestens je 3 Stück je Art).
8. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Im Bereich des Leitungsrechts bzw. des Schutzstreifens für die 20-kV-Freileitung sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur zulässig im Einvernehmen mit dem Leistungsträger.
9. Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen auf der Erweiterungsfläche (Flst. 466) erfolgt im Trennsystem. Das Dachflächenwasser ist in Sickermulden im Bereich der Pflanzgebotsflächen auf der Süd- und Ostseite zu versickern. Die Größe der Versickerungsfläche ist abhängig von der Größe der Dachflächen. Pro 10 m² Dachfläche ist mindestens 1 m² Versickerungsfläche herzustellen. Der Überlauf der Versickerungsfläche darf an den Schmutzwasser- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

II. 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)

1. Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Gebäudehöhe max. 7,00 m.
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
2. Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Blanke und unbeschichtete Metalle sowie glänzende Materialien sind nicht zulässig.
3. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Ordnungswidrig handelt, wer fahrlässig oder vorsätzlich als Bauherr oder Bauleiter gegen die örtlichen Bauvorschriften in Ziff. II 1 und II. 2 verstößt.

III. Hinweise

1. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).
2. Mit Inkrafttreten dieser Änderung treten alle bisher geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften sowie alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.
3. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich eines tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebs und einer überörtlichen Straße (K 7304).
4. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes zu beachten.
5. Das Baugebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes des „Zweckverbandes Landeswasserversorgung“. Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung vom 31.10.1967 sind einzuhalten.

Langenau, den 25.04.2006

Verwaltungsverband Langenau
Bauamt