

**Textteil
zum Bebauungsplan
" Mühläcker II "
Gemeinde Breitingen**

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

1.00 Bauliche Nutzung

entsprechend den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

- 1.01 Art der baulichen Nutzung** **WA (Allgemeines Wohngebiet / § 4 BauNVO)**
Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
MD (Dorfgebiet / § 5 BauNVO)

Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO
(Vergnügungsstätten) werden nicht zugelassen.

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

Baugebiet	GRZ	Z
WA	0,4	II
MD	0,4	II

1.03 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe darf max. 30 cm über der der Hauptgebäude höchstgelegenen an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Bei Hanglage und talseitiger Erschließungsstraße darf die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe max. 30 cm über dem Schnittpunkt des geplanten Gebäudes mit dem höchsten Punkt des angrenzenden Geländes liegen.

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

Offen, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser,

1.05 Geschößzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

1.06 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. drei Wohnungen zulässig.

1.07 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. Garagen sind mit einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen.

1.08 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Verkehrsfreie Nebenanlagen bis 20 cbm umbauter Raum sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.09 Pflanzgebote (§ 9 Abs. Nr. 25 BauGB)
Die Pflanzgebote PFG 1 bis PFG 7 in Abschnitt 4.3 C sowie der Plan Nr.2 des Grünordnungsplanes des Büros Schreiner vom Dezember 1998 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.10 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

2.00 Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Die max. zulässige Firsthöhe (gemessen zwischen Roh-EFH und dem höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt 8,00 m, die max. zulässige Traufhöhe (gemessen von Roh-EFH bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) 4,00 m.

2.01 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 45° auszuführen.

2.02 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)
Diese muß in einem roten bis braunen Farbton ausgeführt werden. Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Extensiv begrünte Dachflächen, Sonnenkollektoren und Solarzellen werden besonders empfohlen.

2.03 Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Diese sind bis zu einer Höhe von jeweils 1 m gegenüber und Abgrabungen dem bestehenden Gelände zulässig. Hierbei ist zu beachten, daß das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

2.04 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.). Sie müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten.

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

Entlang der öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen müssen Einfriedigungen mindestens einen Abstand von 0,8 m aufweisen und sie dürfen hier max. 1 m hoch sein. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.

2.06 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

2.07 Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Zulässig ist eine Außenantennenanlage pro Hauptgebäude.

2.08 Regenwasserzisterne (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Pro Grundstück ist jeweils eine dichte Regenwasserzisterne mit mindestens 3 cbm Inhalt mit Überlauf an die Regenwasserleitung oder den Kontrollschacht für das Dachflächenwasser zu erstellen.

HINWEISE:

3.01 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.

3.02 Drainagewasser

Drainagewasser darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Es kann über Schotterpackungen zur Versickerung gebracht oder aber an den Regenwasserkanal (Pumpe erforderlich) angeschlossen werden.

3.03 Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Dies bedeutet, daß das Dachflächenwasser getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden muß. Sowohl für Schmutzwasser wie auch für Regenwasser ist je ein Kontrollschacht vorzusehen.

3.04 Denkmalschutz

Sofern im Zuge der Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist unverzüglich das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Langenau, den 17. November 1998 / 10. Februar 1999 / 04. Mai 1999