

Textteil
zum Bebauungsplan
„ Rudelberg „
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)
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. I S. 617)

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

WR (Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO)

Nutzung gem. § 3 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig.

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

Baugebiet	GRZ	Z	max. Gebäudehöhe gem. Ziff. 2.1
-----------	-----	---	------------------------------------

WR	0,3	II	bei PD 5 m bzw. 7,5 m bei SD 3,8 m bzw. 8,5 m
----	-----	----	--

1.4 Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über der höchstgelegenen, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Bei Hanglage und talseitiger Erschließungsstraße darf die

Erdgeschossrohfußbodenhöhe max. 0,30 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb des Gebäudegrundrisses liegen.

Ausnahmen sind zulässig beim Umbau und bei der Erweiterung bestehender Gebäude sowie dann, wenn es aus städtebaulicher Sicht aufgrund der bestehenden Nachbarbebauung erforderlich ist.

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

Offen, zulässig sind Einzelhäuser.

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

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

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

Pro Wohngebäude sind max. drei Wohnungen zulässig.

1.8 **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.
Bestehende Garagen bleiben hiervon unberührt.

1.9 **Nebenanlagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Zulässig sind Wintergärten. Ausnahmsweise können pro Baugrundstück ein Gewächshaus bis 10 m² Grundfläche und eine Gerätehütte oder ein Hundezwinger bis 10 m² Grundfläche zugelassen werden.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
Auf den überbaubaren Flächen nördlich der Gebäude Untere Bergstraße 6, 12, 14 und 18 sind Vorbauten bis 40 m³ umbauten Raum zulässig.

2.0 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 74 LBO)

2.1 **Gebäudehöhen** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Die max. zulässige Traufhöhe bei SD- Bebauung (gemessen zwischen Roh-EFH und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) beträgt 3,80 m.
Eine Mehrhöhe ist auf beiden Traufseiten bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Die max. zulässige Firsthöhe (gemessen zwischen Roh-EFH bis zum höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt 8,50 m.
Bei Pultdachbebauung beträgt die max. Traufhöhe (gemessen von Roh-EFH bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) 5,00 m. Die max. Gesamtgebäudehöhe (gemessen von Roh-EFH bis zum höchsten Gebäudepunkt) beträgt 7,50 m.

2.2 **Dachform** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Pultdächern auszuführen.
Die Dachneigung beträgt bei Satteldachbebauung 28°- 40°, bei Pultdachbebauung 7°- 20°. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen. Gauben und Öffnungen im Dach sind nur bei Satteldächern zulässig mit mindestens 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

2.3 **Dacheindeckung und Außenwandgestaltung** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Die Eindeckung der Satteldächer ist mit Dachsteinen in der Farbe rot, braun oder anthrazit auszuführen. Bei Pultdächern sind auch Metalleindeckungen in den gleichen Farbtönen zulässig. Reflektierende, grellfarbige Materialien sowie blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Dasselbe gilt für die Außenwandgestaltung. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

2.4 **Antennenanlagen** (§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)
Pro Hauptgebäude ist eine Außenantennenanlage zulässig.

3.0 Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.

3.2 Drainagewasser

Drainagewasser darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

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

Es wird dringend empfohlen, pro Grundstück jeweils eine dichte Regenwasserzisterne mit mindestens 3 m³ Inhalt zu erstellen.

3.4 Denkmalschutz

Nördlich des Bebauungsplangebiets liegt ein archäologisches Bodendenkmal (Nr. 28 der Liste A 2 für Langenau).

Mit Bodeneingriffen verbundene Baumaßnahmen bedürfen deshalb der Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt. Je nach Befundlage sind u.U. mehrwöchige Rettungsgrabungen erforderlich.

Auf die Bestimmungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

Langenau, den 05.07.2000, 25.08.2000