

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Schuckerlesbergle“
Gemeinde Bernstadt**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. 1 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. S. 617)

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

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

1.00 Bauliche Nutzung

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

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

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

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	I	0,4	—

Ausnahmen i.S.v. Abs. 3 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über bestehenden Gelände liegen. Bei geneigtem Gelände verlauf gilt dies am Schnittpunkt des geplanten Gebäudes mit dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes. Bei bergseitiger Erschließungsstraße ist die Straßenoberkante maßgebend.

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen Zulässig sind nur Einzelhäuser

1.6 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Hauptfirstrichtungen bestimmend.

- 17. Geschosszahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig ein Vollgeschoss.
- 1.8 Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig
- 1.9 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 müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m von öffentlichen Flächen einhalten.
- 1.10 Nebenanlagen** (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.11 Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Pflanzgebote sind spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz auszuführen.

PFG 1

Hier sind freiwachsende Hecken und Sträucher zur Eingründung des Baugebietes mindestens zweireihig und mit einem seitlichen Pflanzstand von max. 1,50 m anzulegen.

Sträucher:

Blutroter Hartriegel, Eeingriffeliger Weißdorn, Zweigriffeliger Weißdorn, Gemeine Hasel, Europäisches Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirschen, Schlehen, Gemeine Eibe, Gemeiner Schneeball, Liguster, Wildrosen.

PFG 2

Auf jedem Baugrundstück bis 700 m² Grundstücksgröße sind mindestens 2, ab 700 m² Grundstücksgröße mindestens 3 Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 10 cm haben.

Bäume:

Feldahorn Hainbuche, Vogelbeere, Mehlbeere, Rotbuche, Stieleiche, hochstämmige Obstbäume.

PFG 3

Hier sind Laubbäume (Stammumfang mind. 10 cm) entlang der Erschließungsstraßen in den Pflanzbeeten bei den Parkplätzen zu pflanzen.

Bäume:

Hainbuche, Feldahorn, Mehlbeere als Hochstamm

- 1.12 Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.13 Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit Leitungsrecht belastete Fläche ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die max. zulässige Traufhöhe (gemessen zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) beträgt 3,50 m. Die max. zulässige Gesamtgebäudehöhe bzw. Firsthöhe (gemessen zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und Firstoberkante) beträgt 7,00 m.

2.2 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldach, Dachneigung 28° - 35°, bei freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 28°. Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach mit mindestens 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten sind zulässig, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nur zulässig bei Dachneigungen von mehr als 32°. Garagen und Carports sind entweder mit in das Wohngebäude entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses einzubeziehen oder freistehend bzw. angebaut mit einem Satteldach mit mindestens 28° Dachneigung zu errichten.

2.3 Dacheindeckungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Dachsteinen in der Farbe rot bis rotbraun zu erfolgen. Reflektierende, grellfarbige Materialien sind nicht zulässig. Metalleindeckungen an übergeordneten Bauteilen (z.B. Gauben oder Eingangsüberdachungen) werden zugelassen.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

2.5 Stützmauern

sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 80 cm einhalten.

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

der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,50 m hoch sein und müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,80 m einhalten.

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

Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.8 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

2.9 Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

2.10 Entwässerungssystem (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass das Dachflächenwasser getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden muss. Das Dachflächenwasser kann in dichten Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. Brauchwassernutzung gesammelt werden. Der Überlauf kann entweder an den öffentlichen Regenwasserkanal oder an einer zur Versickerung geeigneten Fläche auf dem Grundstück angeschlossen werden. Hierbei ist auf eine Versickerung über die belebte Bodenzone zwingend zu achten.

III. Hinweise

3.1 Denkmalschutz

Sofern im Zuge der Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, ist unverzüglich der Verwaltungsverband als Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Landesdenkmalamt ist die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DschG).

3.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets

3.3 Drainagewasser

darf gemäß Abwassersatzung nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, den 15. Februar 2000 / 27. Mai 2000 / 16. August 2000