

**Textteil
zum Bebauungsplan
" Wiesengrund, I.BA "
Gemeinde Neenstetten**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1181).

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 (Planz V) 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:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.00 Bauliche Nutzung

1.01 Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(§§ 1 - 15 BauNVO) MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

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

	WA	0,4	II
	MI	0,4	II

1.03 Höhenlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über bestehendem Gelände liegen. Bei geneigtem Geländeverlauf gilt dies am Schnittpunkt des geplanten Gebäudes mit dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes (§ 9 Abs. 2 BauGB). Bei bergseitiger Erschließungsstraße ist die Straßenoberkante maßgebend.

1.04 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen, zulässig sind nur Einzelhäuser und besondere Bauweise (Hügelhäuser)

1.05 Geschößzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

zulässig sind ein Vollgeschoß und ein Dachgeschoß. Das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß sein.

1.06 Zahl der Wohnungen

Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

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.

1.08 Nebenanlagen

(§§ 14 und 23 Abs 5 BauNVO)
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.09 Bepflanzung

Für die Bepflanzung des Baugebiets sind die Pflanzgebote PFG 1 und PFG 6 in den Abschnitten 4.3 A, B und C des Grünordnungsplanes bindend. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

1.10 Immissionsschutz

Bei den Baugrundstücken an der Landesstraße sind die zur Landesstraße liegenden Außenfassaden mit einem Schalldämmmaß von mindestens 30 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Es wird deshalb empfohlen, in diesen Bereichen keine Aufenthalts- oder Schlafräume anzuordnen. Im Mischgebiet sind landwirtschaftliche Immissionen wie in einem Dorfgebiet zulässig.

1.11 Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Grundstückes und der baulichen Anlagen muß im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, daß die Dachflächenabwässer getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden müssen. Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in dichten Zisternen zu sammeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.12 Sichtfelder

Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.13 Anbauverbot

Entlang der Landesstraße ist - vom befestigten Fahrbahnrand gemessen - ein 15 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

1.14 Gebäudestellung

Die Hauptfirstrichtung muß parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

2.00 Gebäudehöhen

(Höchstmaß zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)

Max. 3,50 m (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.01 Dachform

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, Dachneigung 35° - 40° auszuführen. Dies gilt nicht für Nebengebäude wie Garagen. Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten, soweit sie 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von ca. 1 m vom First und ca. 60 cm von der Traufe haben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.02 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Dachsteinen in der Farbe rot bis rotbraun zu erfolgen. Dies gilt nicht für Nebengebäude mit Flachdach.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.03 Aufschüttungen und Abgrabungen

sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei den Grundstücksgrenzen muß der Geländeübergang auf einer Tiefe von mindestens 1 m auf einer Ebene erfolgen (keine Böschung, keine Stützmauer)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.04 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe.

Stützmauern sind zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.05 Einfriedigungen

der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,00 m hoch sein.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.06 Befestigte Flächen

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.07 Hügelhäuser

Abweichend von den vorstehenden Regelungen gelten für Hügelhäuser folgende Vorgaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

Dachform: Pultdach, Dachneigung mind. 10° max. 40°
Dacheindeckung: extensive Dachbegrünung
Aufschüttungen: bis max. 3,80 m

Hinweise:

3.01 Denkmalschutz

Sofern im Plangebiet archäologische Funde oder Befunde auftreten ist unverzüglich das Landesdenkmalamt zu verständigen. Dem Landesdenkmalamt ist gegebenenfalls die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DschG).

3.02 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets. Die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

3.03 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Immissionen eines landwirtschaftlichen Betriebs, einer Landes- und einer Kreisstraße vorbelastet.

3.04 Drainagewasser

darf gemäß Abwassersatzung nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Ein Anschluß an die Regenwasserleitung ist zulässig.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, 25. März 1997 / 16. Mai 1997 / ergänzt gem. Satzungsbeschuß vom 28.05.1997