

Textteil
zum Bebauungsplan
„ Steingruben II „
Stadt Langenau

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2254) i.d.F. vom 23.09.1990.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) i.d.F. vom 23.09.1990

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58).

Es gilt die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GBL. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBL. S. 51), 22.02.1988 (GBL. S. 55), 08.01.1990 (GBL. S. 1) und 17.12.1990 (GBL. S. 426).

Bebauungsplan

M 1 : 500

vom 30.03.1994

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

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

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

Baugebiet	Z	max. Geb. Höhe		GRZ	GFZ
		b	t		
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	I	3,80	6,00	0,4	0,5
	II	6,00	6,75	0,4	0,8

1.1.3 Die Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO zu berechnen.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
offen (siehe Planeintrag in den Nutzungsschablonen).

Abweichend von der offenen Bauweise sind Grenzgaragen entgegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO bis zu einer Gesamthöhe von 4,80m, gemessen ab Garagenfußbodenhöhe, zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtungen des Hauptgebäudes bestimmend.
Winkelbauten sind zugelassen.

- 1.4 Garagen und Stellplätze** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für jedes Baugrundstück sind Flächen für mindestens zwei Garagenplätze oder Stellplätze nachzuweisen.
- 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist bis max. 0,50m über bestehendem Gelände zulässig.
Das bestehende Gelände ist aus den im Plan eingetragenen Höhenlinien zu interpolieren.
- 1.6 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Kleintierställe sind nicht zulässig.
- 1.7 Herstellen von Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Betonsockel für Rabatten sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.
- 1.8 Antennenanlagen**
Zulässig ist pro Hauptgebäude 1 Außenantennenanlage.
- 1.9 Hofzufahrten und PKW-Stellplätze**
sind wasserdurchlässig zu befestigen. Ausnahmsweise kann bei untergeordneten Dachflächen vom Anschlußzwang an das Kanalisationsnetz befreit werden.
Dieses Dachflächenwasser muß breitflächig versickert werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)

2.1 Wohngebäude

- 2.1.1 Gebäudehöhen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Höchstmaß zwischen projektiertem Gelände und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut
- 2.1.2 Dachform und Dachneigung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dachneigung 35° - 40°, zulässig sind gleichseitige Satteldächer.
Pulldächer sind an untergeordneten Bauteilen zulässig.
Die Dachneigungen sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.
Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind nur Satteldächer mit mind. 30° Dachneigung zulässig.
- 2.1.3 Dachaufbauten** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Zulässig sind Giebelgauben und Schleppgauben bis zu einer max. Traufhöhe von 1,40m und einer max. Firtshöhe von 2,40m bei einem Abstand von mind. 2,50m zu den Giebelseiten.
Der Dachaufbau muß einen Abstand von mind. 1,30m zur Traufe des Hauptgebäudes erhalten.

2.1.4 Dacheindeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Dacheindeckungen sind Dachplatten zu verwenden.

Für Sonnenkollektoren werden Rahmen in der Farbe der Dacheindeckung vorgeschrieben.

An untergeordneten Bauteilen sind Metalleindeckungen zulässig. Die in Metalldeckung ausgebildeten Dachpartien dürfen max. 25% der Dachfläche betragen.

2.1.5 Wintergärten., Glasanbauten

Wintergärten und Glasanbauten sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen.

Sie sind höchsten bis 1,20m zulässig. Zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

2.3 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

An öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedigung nur freiwachsende oder geschnittene Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,50m zulässig. Andere Einfriedigungen sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn sie einen Grenzabstand von mind. 1,20m haben; die Fläche zwischen Einfriedigung und öffentlicher Verkehrsfläche ist mit einer Hecke zu bepflanzen, die die Einfriedigung optisch verdeckt.

2.4 Pflanzgebotsstreifen

Am Feldweg Nr. 1978 und der Parzelle Nr. 1758 besteht ein Einzelpflanzgebot mit Gehölzen und Buschwerk nach Fertigstellung des Bauvorhabens.

Ausfallendes Gehölz ist durch Neupflanzung zu ersetzen.

Pflanzgebot in Gruppen mit Stammdurchmesser 8 - 12cm.

Bäume und Solitäre entlang den öffentlichen Straßen und Wegen nach Planeintrag.

2.5 Werbeanlagen (§ 13 Abs. 4 i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

Je gewerbliche Nutzung ist max. eine Werbeanlage mit max. 0,5m² Fläche zulässig.

2.6 Umweltschutz (§ 9 Abs. 1 Ziff. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Verbrennungsanlagen Kohle, Heizöl und Holz nicht verbrannt werden. Ausgenommen sind Kohle- und Holzeinzelfeuerungen bis max. 8 kW Heizleistung je Gebäudeeinheit. Die Versorgung im Geltungsbereich erfolgt mit Erdgas.

Das Auffangen von Regenwasser aus Dachflächen in Zisternen unter Erdgleiche ist zulässig und wird zur Errichtung empfohlen. Das zurückgehaltene Wasser darf nicht als Trinkwasser verwendet werden.

2.6.1 Müllbehälter

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

3.0 Nachrichtlich: Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt Abt. Bodendenkmalpflege ist wegen evtl. Bodenfunde vier Wochen vor Beginn der Bauarbeiten zu verständigen. Treten bei Grabungen im Geltungsbereich archäologische Funde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Sollten archäologische Funde und Befunde zutage treten, ist die Möglichkeit zu Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.