Textteil
zum Bebauungsplan
" Wiesengrund, III.BA "
Gemeinde Neenstetten

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).
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
(§§ 1 - 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

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

Baugebiet	GRZ	Z
WA	0,4	II
MI	0,6	II

1.03 Höhenlage
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über der höchstgelegenen an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.04 Bauweise (§ 22 BauNVO)
offen, zulässig sind nur Einzelhäuser

1.05 Geschoßzahl (§ 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 2 sowie PFG 5 bis PFG 7 in den Abschnitten 4.3 A, B und C des Grünordnungsplanes bindend. Mit Bäumen ist zum Fahrbahnrand der Kreisstraße ein Abstand von mindestens 4,50 m einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

1.10 Immissionsschutz

Bei den Baugrundstücken an der Landesstraße sind die zur Landesstraße liegenden Außenfassaden mit einem Schalldämmaß von mindestens 30 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Im Mischgebiet sind landwirtschaftliche Immissionen wie in einem Dorfgebiet zulässig.

1.11 Sichtfelder

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

1.12 Anbauverbot

Entlang der Landesstraße ist - vom befestigten Fahrbahnrand gemessen - ein 20 m breiter Streifen, entlang der Kreisstraße ein 15 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

1.13 Gebäudestellung

Die Hauptfirstrichtung muß parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.14 Versorgungsleitungen

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

2.00 Gebäudehöhen
(Höchstmaß zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)
Max. 3,80 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. Ausnahmen können zugelassen werden, um die Baugrundstücke den öffentlichen Verkehrsflächen angleichen zu können. 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 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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. Es wird empfohlen, dies bei der Anordnung von Schlaf- und Wohnräumen zu berücksichtigen.

3.04 Drainagewasser

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

3.05 Zisternen

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in dichten Zisternen zu sammeln.

Verwaltungsveband Langenau

Langenau, 23. September 1998 / 20. April 2000 / 19. Mai 2000 / 17. Juli 2000