

**Textteil
zum Bebauungsplan
"Wiesengrund, II. BA"**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- 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)

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

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB + BauNVO)

1.01	Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		
1.02	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO)	WA	Baugebiet	GRZ	Z
			0,4		II
1.03	Höhenlage der Hauptgebäude	Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe 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 zwei Vollgeschosse .			
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	(§ 9 Abs. 1 nr. 25 BauGB) Für die Bepflanzung des Baugebiets sind die Pflanzgebote PFG 5 und PFG 6 in den Abschnitten 4.3 A, B und C des Grünordnungsplanes bindend.			
1.10	Gebäudestellung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.			

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895)

2.00	Gebäudehöhen	Höchstmaß zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches Max. 8,00 m (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
2.01	Dachform	Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) oder Pultdach (PD) auszuführen. Die Dachneigung beträgt bei Sattel-, Walm- und Zeltdach 20° - 45°, bei Pultdach 10° - 20°. 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 1/2 der Gebäudlänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von 1 m vom First und 60 cm von der Traufe haben. (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)
2.02	Dacheindeckungen	Die Dacheindeckung auf geneigten Dächern hat mit Dachplatten, Dachsteinen, zementgebunden Wellplatten oder beschichtetem Metall in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
2.03	Aufschüttungen und Aufgrabungen	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	Ordnungswidrigkeiten	Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Ziff. 2.00 bis 2.06 zuwider handelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

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. |
| 3.06 | Entwässerungssystem | Die Entwässerung der Grundstücke 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) |
| 3.07 | Bisherige Vorschriften | Mit Inkrafttreten dieser Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften sowie die bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft. |

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, den 12.04.2006