

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Hasenbergle I“
in Langenau-Albeck**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2413), 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. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA (Allgemeines Wohngebiet)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

max. 0,4

Zahl der Vollgeschosse (Z)

max. II

3. Höhenlage der Hauptgebäude und Garagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf bei den mit * gekennzeichneten Grundstücken max. 30 cm über dem höchsten Geländepunkt im Bereich des Hausgrundes (Erdgeschoss) liegen.

Bei den übrigen Grundstücken darf die EFH max. 30 cm über dem Straßenniveau im Bereich der Grundstückszufahrt liegen.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO)

- offen

5. 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 und überdachte Stellplätze sind im übrigen mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen.

6. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind – soweit es sich um Gebäude handelt – nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebiets dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie mit heimischen Laubsträuchern bepflanzt und optisch kaschiert werden.

7. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen.

Die Versickerungsfläche wird punktuell mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt.

Örtliche Bauvorschriften für den Bereich „Hasenberg I“

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895)

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

Die max. Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum obersten Punkt des Daches. Die max. Traufhöhe ist das Maß zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe beträgt bei Einzel- und Doppelhäusern max. 7,50 m, bei Reihenhäusern max. 9,50 m. Die Traufhöhe wird begrenzt auf max. 4 m für Einzel- und Doppelhäuser sowie auf max. 5,80 m bei Reihenhäusern. Die max. Traufhöhe darf im Bereich von Quergiebeln, Vorbauten und Gebäuderücksprüngen überschritten werden. Die Länge und die Breite des Quergiebels, des Vorbaus oder des Rücksprungs darf max. die Hälfte der Hauptgebäudelänge betragen.

2. Dachform / Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. Auf Quergiebeln, Vorbauten und Dachgauben sind auch Tonnendächer erlaubt. Für die Dachdeckung sind rote, rotbraune, braune, schwarze, graue und anthrazitfarbene Materialien zulässig. Blanke bzw. unbeschichtete Metalldeckungen sind nicht zulässig. Flachdächer sind nur auf Garagen, Carports und Nebengebäuden zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgauben sind nur auf Dächern mit mehr als 28° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte müssen seitlich zum Dachrand mind. 2 m Abstand einhalten.

4. Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen usw.) und müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen mind. 0,80 m Abstand einhalten.

5. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Flächen dürfen max. 1,50 m hoch sein. Als Einfriedigung sind nur freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Andere Einfriedigungen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,80 m einhalten. Die Fläche zwischen Einfriedigung und Grenze ist mit einer Hecke zu bepflanzen, die die Einfriedigung optisch kaschiert.

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

Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

7. Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Zulässig ist jeweils eine Außenantennenanlage pro Hauptgebäude. Die Antennenanlage ist auf der Dachfläche oder an der Außenwand zulässig.

8. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden (siehe Anlage 1).

Zulässig ist je Stätte der Leistung max. eine Werbeanlage.

Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind – ausgenommen am Standort für die Sammelwerbeanlage - nicht zulässig. Unzulässig sind von innen beleuchtete Werbeanlagen. Zulässig sind angestrahelte oder hinterleuchtete, lichtundurchlässige Werbeanlagen. Unzulässig sind auch Kletterschriften, Blinkanlagen, Leuchtgirlanden, bunte Laternen, bewegliche Lichter, schwebende Werbeanlagen sowie durch Motor oder auf andere künstliche Weise bewegte Werbeanlagen. Automaten sind nicht zulässig.

9. Aufschüttungen / Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig bis max. 1,20 m.

10. Regenwasserzisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen. Eine Retentionszisterne besteht aus einem Speicher- und Nutzvolumen.

Das Speichervolumen hat 20 l/m² zu betragen. Bezogen auf die waagrecht projizierte Dachfläche bedeutet dies ein Speichervolumen von

- 2 m³ bis 100 m² Dachfläche
- 3 m³ zwischen 100 und 150 m² Dachfläche
- 4 m³ zwischen 150 und 200 m² Dachfläche
- 5 m³ zwischen 200 und 250 m² Dachfläche

Der Drosselabfluss wird auf 0,1 l/s festgelegt und ist einschließlich des Überlaufes an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

Das Nutzvolumen der Zisternen ist in Abhängigkeit von der Nutzung wie folgt anzusetzen:

- | | |
|--|---------------------|
| - Gartenbewässerung | ca. 2m ³ |
| - für Gartenbewässerung und Toilettenspülung | > 4 m ³ |
| - für Gartenbewässerung, Toilettenspülung und für Reinigungszwecke (Wäsche waschen) | > 5 m ³ |

Das Nähere regelt die Entwässerungsgenehmigung.

11. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer als Bauherr oder Bauleiter diesen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Hinweise

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

2. Drainagewasser

Drainagewasser darf nicht an Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden.

3. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 DSchG wird hingewiesen. Sofern im Zuge der Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist unverzüglich der Verwaltungsverband Langenau zu benachrichtigen. Die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit ist einzuräumen.

4. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich eines landwirtschaftlichen Betriebs.

5. Rückstausicherung

Die Gebäude sind gegen Rückstau zu sichern (vgl. Abwassersatzung).

6. Die Stadt Langenau hat beschlossen, ab 01.01.2006 eine gesplittete Abwassergebühr (Schmutzwasser und Niederschlagswassergebühr getrennt, Niederschlagswassergebühr nach versiegelter Fläche) einzuführen. Im Hinblick darauf wird angeregt, Niederschlagswasser auf dem Grundstück geeignet zurückzuhalten bzw. zu versickern und nicht der Kanalisation zuzuleiten.

7. Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Baugebiet ist bei einzelnen Baugrundstücken die Ableitung des Schmutz- und / oder Regenwassers unter dem UG im Freispiegel nicht möglich.

Langenau, den 13.09.2005