

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Bartensteige, 1. Teiländerung“
Bernstadt**

Rechtsgrundlagen
Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung	Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

	GRZ	GFZ
WA	0,3	0,4
WA	0,4	0,5

Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil

1.1.3 Höchstzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA I bzw. II (Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil)

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
offene Bauweise

1.3 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO)

Folgende Nebenanlagen zulässig:

- 2 Doppelgarage
- 1 nicht überdachter Stellplatz
- 1 genehmigungsfreie Geschirrhütte

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagenaufbauten sind nicht zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

1.6 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Einzelpflanzgebote sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen

(Qualität der Bäume siehe unten).

Die als Pflanzgebot festgelegten Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:

- Laubbäume mit seitlichem Pflanzabstand von 5 m
- zwischen den Bäumen zweizeilige Heckenpflanzung im Pflanzraster von 2 m x 2 m

Zu verwenden sind mittelkronige Laubbäume (3 x verschult, Stammumfang 12 — 14 cm) oder hochstämmige Obstbäume sowie 2 x verschulte Laubsträucher (60 — 100 cm Höhe).

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

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

im WA max. 4,00 m bzw. 3,20 m bei SD-Bebauung

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).

Bei Pultdachbebauung darf die Gebäudehöhe max. 7,50 m betragen. Sie wird gemessen von der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Dachpunkt.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 60 cm zulässig und in den Eingabeplänen darzustellen.

2.3 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Pultdach für Hauptgebäude mit Dachneigung zwischen 10° und 20° - Satteldach für Hauptgebäude und Nebengebäude
- Flach- oder Satteldach für Garagen
- Dachneigung der Hauptgebäude zwischen 28° und 38°
- Kniestock max. 50 cm

2.4 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Ziegel engobiert bei SD
- zementgebundene Platten oder beschichtete Metalle

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

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune auf max. 30 cm hohen Sockeln oder geschlossene Hecken zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedigung an öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,00 m nicht überschreiten.

2.6 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- Zulässig ist je Stätte der Leistung max. eine Werbeanlage.
- Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- Automaten sind nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1 Im Plangebiet ist u.U. mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Auf die Bestimmungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

3.2 Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet (Zone III).

Langenau, den 24.11.2020