

Textteil
zum Bebauungsplan
"Mittelsteig IV, 2. Änderung"
in Setzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S.99, 103)

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

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

1.1 Bauliche Nutzung
Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

1.2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
WA (Allgemeines Wohngebiet)

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

Baugebiet		GRZ	GFZ	Z
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	-	II

1.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über bestehendem Gelände liegen. Bei geneigtem Gelände verlauf gilt dies am Schnittpunkt des geplanten Gebäudes mit dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes. Bei bergseitiger Erschließungsstraße ist die Straßenoberkante maßgebend.

1.5 Ausnahmen
i.S. von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 3 BauNVO).

1.6 Bauweise (§ 22 BauNVO)
offen
Zulässig sind nur Einzelhäuser.

1.7 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Winkelbauten sind zugelassen.

1.8 Geschosszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

1.9 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Gebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig

- 1.10 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 müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m von öffentlichen Flächen einhalten. Stellplätze und Garagen sind auf den vorgesehenen Flächen zulässig.
- 1.11 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.12 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
Die Pflanzgebote sind spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz auszuführen.

PFG 1

Hier sind freiwachsende Hecken und Sträucher zur Eingrünung des Baugebietes mindestens zweireihig und ohne seitlichen Pflanzabstand anzulegen.

Sträucher:

Blutroter Hartriegel, Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffeliger Weißdorn, Gemeine Hasel, Europäisches Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirschen, Schlehen, Gemeine Eibe, Gemeiner Schneeball, Liguster, Wildrosen.

PFG 2

Hier sind hochstämmige Obstbäume (Stammumfang mind. 10 cm) zu pflanzen.

PFG 3

Hier sind Laubbäume (Stammumfang mind. 10 cm) entlang der Erschließungsstraßen in den Pflanzbeeten bei den Parkplätzen zu pflanzen.

Bäume:

Hainbuche, Feldahorn, Mehlbeere als Hochstamm.

PFG 4

Auf jedem Baugrundstück bis 700 m² Grundstücksgröße sind mindestens 2, ab 700 m² Grundstücksgröße mindestens 3 Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 10 cm haben.

Bäume:

Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Mehlbeere, Rotbuche, Stieleiche, Obstbäume.

- 1.13 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.14 Lärmschutz
In den mit der Bezeichnung "passiver Schallschutz" gekennzeichneten Bereichen des Plangebiets sind die Außenbauteile der Wohnhäuser entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich I bzw. II auszuführen. Eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume ist auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

- 2.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die max. zulässige Traufhöhe (gemessen zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) beträgt 4,00 m. Eine Überschreitung dieser Höhe ist auf beiden Traufseiten bis zu 1/3 der Gebäudelänge

zulässig. Die max. zulässige Gesamtgebäudehöhe bzw. Firsthöhe (gemessen zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und Firstoberkante) beträgt 8,00 m.

2.2 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walm- oder am Hochpunkt gegeneinander (max. 1,50 m) versetzt gebaute Pultdächer mit einer Dachneigung von 30°-40° auszuführen. Dies gilt nicht für Nebengebäude und Garagen. Hier sind auch Flachdächer zugelassen. Es wird jedoch empfohlen, diese extensiv zu begrünen. Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 2,50 m Abstand zu den Giebelseiten (Hausgrund), soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

2.3 Dacheindeckungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Dachsteinen in der Farbe rot, rotbraun, grau oder anthrazit zu erfolgen. Reflektierende, grellfarbige Materialien sind nicht zulässig. Metalleindeckungen an untergeordneten Bauteilen (z.B. Gauben oder Eingangsüberdachungen) werden zugelassen.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

2.5 Stützmauern

sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 80 cm einhalten.

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

Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei geneigten Grundstückszuwegungen ist darüber hinaus eine Regenwasserableitung in die privaten Grünflächen sicherzustellen.

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

Auf der Grundlage von § 45 b Abs. 3 des neuen Wassergesetzes in der Fassung vom 01.01.1999 sind in Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen. Aufgrund der Örtlichkeit ist das anfallende Dachflächenwasser in Retentionszisternen zurückzuhalten, zu nutzen und gedrosselt zu versickern. Eine Retentionszisterne besteht aus einem Speicher- und einem Nutzvolumen.

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

- 2 m³ bis 100m² 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 im Hinblick auf die Versickerung grundstücksbezogen auf ca. 0,2l/s festgelegt. Der Überlauf ist an die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) anzuschließen. Der Drosseltyp und das Speichervolumen (m³) sind im Entwässerungsplan vom 06.10.2000 festgelegt.

Das **Nutzvolumen** ist in Abhängigkeit von der Nutzungsart wie folgt anzusetzen:

- für Gartenbewässerung ca. 2 m³
- für Gartenbewässerung und Toilettenspülung > 4 m³
- für Gartenbewässerung, Toilettenspülung und für
> 5 m³ Reinigungszwecke (Wäsche waschen)

Das nähere regelt die Entwässerungsgenehmigung.

3.0 Hinweise

3.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden (Mauern, Gruben, Scherben, Knochen, Metallteile usw.) zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mindestens 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. Dem Landesdenkmalamt ist ggf. die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG).

3.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets

3.3 Drainagewasser

darf gemäß Abwassersatzung nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden.

3.4 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich einer überörtlichen Straße.

3.5 Brauchwasser aus Zisternenfalls die Regenwasserzisternen auch zu Gewinnung von Brauchwasserdienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, 04.10.2021