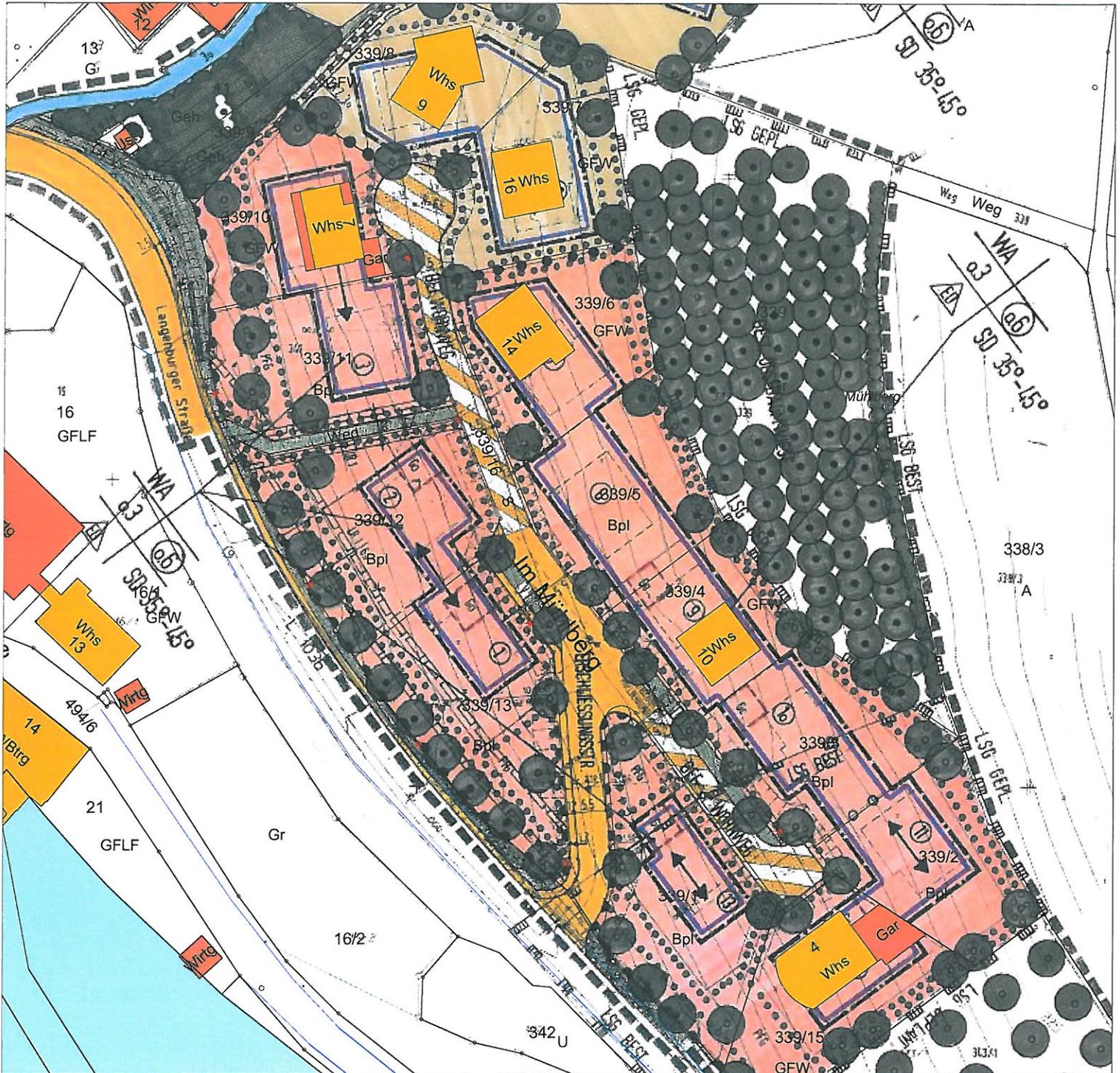


Bebauungsplan Mühlberg



Textliche Festsetzungen Bebauungsplan "Mühlberg" Langenburg - Bächlingen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I S. 2141).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 133).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I S.58).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gesetzblatt S. 617) mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB, BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
WA - Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
MD - Dorfgebiet gem. §5 BauNVO

- 1.1.1 Arten von Nutzungen im MD
(§5 Abs.2 BauNVO)
In Anwendung von §1 Abs.5 BauNVO sind in MD 1 nur sonstige Wohngebäude mit Nebengebäuden für Pferdehaltung bis max. 3 Pferde oder Schafhaltung bis max. 10 Schafe zulässig. Im MD2 und MD3 sind nur Nutzungen nach §5 Abs.2 Nr. 1 zulässig.

- 1.1.2 Ausnahme zu WA
(§4 Abs.3 BauNVO)
In Anwendung von §1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.1,4 und 5 nicht zugelassen.

- 1.1.3 Ausnahme zu MD
(§5 Abs.3 BauNVO)
In Anwendung von §1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach §5 Abs.3 BauNVO nicht zugelassen.

- 1.1.4 Nebenanlagen zu WA und MD 1
(§14 BauNVO)
- a) Je Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage i.S. von §50 Abs.1 Nr.1 LBO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Dächer sind als Satteldach auszuführen.
- b.)Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und mit dem Wohnhaus verbunden zulässig, die Grundfläche wird auf max. 15qm beschränkt. Überdachungen dieser Pergolen sind zulässig, wenn diese verdeckt zwischen den Auflagebalken angebracht werden.Die Seitenteile dürfen nicht verglast werden.
(§74 Abs.1 Nr.1)
- c.)Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. §14 Abs.2 BauNVO als Ausnahme zulässig. Sie sind mit geneigtem Dach von 30-35° auszuführen und mit Ziegel einzudecken, falls sie nicht erdüberdeckt ausgeführt werden.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) siehe Planeintrag.
- 1.3 Bauweise
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)
Es wird offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO festgelegt.
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den festgelegten Bereichen durch die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend festgelegt. Nebenfirste bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig.
- 1.5 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen
(§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO und §18 BauNVO)
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im WA und MD 1 folgt festgelegt:
Talseits der Erschließungsstraße (Grundstücke 1, 2, 3, 4, und 13) wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf -1,00m bis -1,50m unter der mittleren Straßenhöhe festgelegt. Bergseits der Erschließungsstraße (Grundstücke 6, 7, 8 ,9, 10, 11) wird die Untergeschoßfußbodenhöhe auf +0,50m über der mittleren Straßenhöhe $\pm 0,50m$ festgelegt. Bei den Grundstücken am Ende der Wendehammer (5 und 12) wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf $\pm 0,00m$ zur mittleren Straßenhöhe $\pm 0,50m$ festgelegt. Ausnahmsweise kann, wenn es die Geländesituation erfordert, bei den talseits der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken die Festlegung der Garagenfußbodenhöhe abweichend von der EGFH erfolgen, jedoch max. bis zur Höhe des Straßenniveaus der Erschließungsstraße.
Die Trauf- und Firsthöhe wird wie in beiliegendem verbindlichen Systemschnitt wie folgt festgelegt:
Grundstücke 1, 2, 3, 4, 5, 12 und 13 Traufhöhe max. 6,00m gemessen zwischen Untergeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, Firsthöhe max. 8,50m, gemessen zwischen EGFH und dem Dachfirst;
Grundstücke 6, 7, 8, 9, 10 und 11 max. 6,00 m gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, Firsthöhe max. 11,25m, gemessen zwischen EGFH und dem Dachfirst.

- 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.
- 1.7 Flächen für Garagen mit Ihren Einfahrten
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §12 und §21a BauNVO)
Garagen sind nur an den vorgesehenen Stellen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Gehwegbegrenzungslinie ist von den Garagen ein Mindestabstand von 5,0m einzuhalten. Ausnahme Grundstücke 1+2+13.
Im Bereich des Verkehrsgrüns ist für das anliegende Grundstück eine Zufahrt von max. 5m Breite vorgesehen.
- 1.8 Pflanzgebot, Pflanzbindung
(§9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Die im Plan festgesetzten Bäume und Sträucher sind bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen. Zulässig sind nur einheimische Laubgehölze (z.B.Obstbäume, Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Esche, Rotbuche, Hainbuche, Eiche, Vogelbeere, usw.), Sträucher (z.B.Haselnuß, Wildrose, Hartriegel, Schlehe, Liguster, Pfaffenhütchen, Holunder, gemeiner Schneeball, Weißdorn, usw.) und Stauden. Sie sind auf Dauer zu erhalten. Von den im Plan eingezeichneten Standorten kann abgewichen werden, wenn dies durch Einfahrten bzw. bauliche Gegebenheiten ectr. erforderlich wird.
Die als Pflanzbindung eingetragenen Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
In der als Pflanzgebot ausgewiesenen Obstbaumwiese sind großkronige heimische Obstgehölze (z.B. Apfelbaum, Birnbaum, Kirschbaum, Zwetschgen, Walnuß, Speierling, usw.) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Die als Pflanzbindung im Bereich des öffentlichen Grünes eingetragene Hecke ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
In den als Verkehrsgrün ausgeführten Bereichen entlang der Straßen werden öffentliche Parkplätze und Zufahrten zu den Grundstücken mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt.
- 1.9 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
(§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Sichtfelder für den fließenden Verkehr sind von allen sichtbaren Nutzungen (z. B. Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung, Parken von KFZ) freizuhalten, die eine Höhe von max. 0,80m überschreiten.
- 1.10 Leitungsrecht
(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
LR 1- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Langenburg (Wasser- und Abwasserversorgung) und der Deutschen Telekom AG.
LR 2- Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG und der EBW (Stromversorgung).

1.11 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breiten von 0,50m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.12 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§74 und §75 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen (einschl. Garagen) sind nur in Putz oder Holz und in gedeckten Farben zulässig.

"Reines Weiß", "Schwarz" oder "Anthrazit" sind nicht zulässig.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform/ Dachneigung

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

a) Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer.

b) Die Dachneigung wird im WA und MD 1 auf 35°- 45°; im MD 2 auf 10°- 25° und im MD 3 auf 35° - 50° festgelegt.

c) Die Dächer für Garagen sind bei talseitigen Grundstücken dem Dach des Hauptgebäudes, bei bergseitigen Grundstücken sind sie ebenfalls dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen oder erdüberdeckt auszuführen.

Die Dachneigung darf jedoch differieren (mind.35° - max.45°).

d) Nebenanlagen sind mit Satteldach entspr. Ziff. 1.1.2 auszuführen.

2.2.2 Dachgestaltung

Im WA, MD 1 und MD 3 dürfen nur Ziegel oder Betondachsteine in der Farbe natur, rot oder braun verwendet werden, im MD 2 sind die Gebäude mit rotem oder braunem Material einzudecken.

2.2.3 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

2.2.3.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Länge der Dachgauben darf max. 2,50m betragen (Außenmaß),
- die Summe der Dachgauben (Gesamtlänge) darf nicht mehr als die Hälfte der Länge des Hauptdaches betragen,
- von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,00m einzuhalten;
- Der First muß mind. 1,00m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen;
- Dachdeckungen in Blech oder Glas sind zugelassen;

2.2.3.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von 1,50m und von der Traufe 0,80m einhalten. Sie dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.2.4 Dachüberstand

Der Dachüberstand (Dachvorsprung) darf max. 0,70m betragen. Dies gilt nicht für gedeckte Sitzplätze und Balkone.

2.3 Niederspannungsfreileitungen

(§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in §1 Telegrafengesetz, nicht zulässig.

2.4 Antennen

(§74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Satellitenanlagen sind nur in gedeckten Farben zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Von den Baugrundstücken ist eine Fläche von mind. 30% der maßgebenden Grundstücksfläche als unversiegelte offene Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist, unter Einbezug der im Plan eingezeichneten Bäume pro 150 qm Fläche mind. 1 heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

2.6 Einfriedigungen

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80m zugelassen. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 0,50m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedigungen bis 1,50m Höhe zugelassen, Mauern nur als Natursteinmauern bis zu 1,00m Höhe. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Bei den Grundstücken entlang der L1036 sind keine Mauern oder Pflanzsteine zulässig. Terrassen können mit Hilfe von Natursteinblocksätzen oder Natursteintrockenmauerwerk mit einer max. Höhe von 1m und einer Aufschüttung bis zur Gesamthöhe von max. 1,50m erstellt werden. (sh.Skizze).

- 2.7 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten
(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sind so wenig wie möglich zu versiegeln. Sie dürfen nur aus Pflastersteinen, Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche hergestellt werden.
- 2.8 Aufschüttungen , Abgrabungen und Stützmauern
(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Aufschüttungen oder Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis 1m Höhe zugelassen. Erforderliche Stützmauern sind nur bis 1m Höhe zulässig.
- 2.9 Werbeanlagen und Automaten
(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1qm Größe (bei doppelseitigen Werbeanlagen jede Seite max. 1qm) unterhalb der Traufe und am Gebäude angebracht zulässig. Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften.
Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.
- 2.10 Ordnungswidrigkeiten
(§75 LBO)
Ordnungswidrig nach §75 handelt, wer den aufgrund von §74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

3. HINWEISE

- 3.1 Wasserschutzgebiet - WSG III
Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet in der gemeinsamen weiteren Schutzzone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes der Stadt Langenburg zum Schutze der Brunnen 1-3 auf der Flur und Gemarkung Bächlingen liegt. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwäbisch Hall vom 05. März 1992 (Nr. 53-690.41) zum Schutz des Gebietes sind einzuhalten.
- 3.2 Landschaftsschutzgebiet
Der Planbereich liegt im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet, dessen Grenzen durch das neue Baugebiet verändert werden.
- 3.3 Denkmalschutz
Es wird nachrichtlich auf das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz), §20 hingewiesen.
- 3.4 Bodenschutz
Es wird darauf hingewiesen, daß der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

3.5 Wasserversorgung

Bei Gebäuden mit einer EGFH über 317m ü.NN ist der Wasserdruck von 25m Wassersäule nicht mehr gewährleistet. es wird empfohlen, eine private Druckerhöhungsanlage einzubauen.

3.6 Grundwasser

Falls bei der Ausführung von Bauvorhaben Grundwasser angeschnitten werden sollte, sind folgende Punkte zu beachten:

1. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

2. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nur in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig.

3.7 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahnen, Gehwege, Parkstreifen, öffentliches Verkehrsgrün ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.8 Dachflächenwasser

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.

3.9 Hochwasserschutz im Untergeschoss

Um Beeinträchtigungen im Untergeschoss, die bei Starkregen und Schneeschmelze einströmenden Oberflächenwassers entstehen können, zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge überflutungssicher angelegt werden.

Langenburg, den

.....
(Zibold)
Bürgermeister