Textteil
zum Bebauungsplan nach § 13 BauGB und
zur örtlichen Bauvorschrift
„Ostener Kuften, 1. Änderung“
Stadt Langenau

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 3786)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 03.07.2023 BGBl. I S. 176)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)
WA-Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 Nrn. 1,3,4 und 5 BauNVO werden nicht zugelassen. (Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 – 21 a BauNVO)

Baugebiet	GRZ	Z
WA	0,4	II

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (Roh-EFH) darf max. 30 cm über der höchstgelegenen an das Grundstück angrenzenden privaten Verkehrsfläche liegen.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. S. v. § 22 Abs. 2 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im Plan

WA 1: offen
WA 2: offen, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

5. Geschosszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

6. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Im WA 2 sind pro Einzelhaus max. 3 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

7. **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 Zufahrtsbereich mit einem Abstand von 5,00 m zur privaten Verkehrsfläche zu erstellen.

8. **Nebenanlagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9. **Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Die im Lageplan mit pfb gekennzeichneten Bäume (Birke, Birne) sind dauerhaft zu erhalten.

10. **Pflanzgebot** (pfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Die im Bebauungsplan dargestellten 17 Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anzupflanzen sind mindestens 3mal verpflanzte hochstämmige Obstbäume mit 12-14 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe. Der Standort kann aus funktionalen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Grundstücks verschoben werden. Anzupflanzen sind folgende Arten und Sorten:
Apfelsorten:
Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Welschisner, Boikenapfel, Bohnapfel, Bittenfelder, Jakob Lebel, Josef Musch, Krügers Dickstiel, Hauxapfel, Brettacher, Boskoop, Glockenapfel, Kardinal Bea, Berner Rosenapfel
Birnensorten:
Gelbmöstler, Gute Graue, Albecker Birne, Alexander Lucas, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris, Köstliche v. Cahrneu, Conference
Zwetschgensorten:
Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Hanita

10.2 Die nicht überbaubaren und die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch mit Grün- und Blühpflanzen anzulegen. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubhölzern zu bepflanzen.

11. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Gebiets sind mindestens fünf neue Nistkästen für Vögel und mindestens fünf Nistkästen für Fledermäuse aufzuhängen. Die Nistkästen für Fledermäuse sind an den Bäumen auf der West- und Südseite des Plangebiets, die Nistkästen für Vögel auf der Ost- und Nordseite anzubringen. Sämtliche Nistkästen sind mindestens einmal jährlich zu reinigen und im Bedarfsfall durch neue Nistkästen zu ersetzen. Die Freimachung des Baufelds einschließlich der Schuppen erfolgt außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum zwischen dem 1. November und dem 28. Februar.

12. **Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage
Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 18.03.2025 (GBl. I S. 25)

1. Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die max. zulässige Firsthöhe (gemessen zwischen Roh-EFH und dem höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt 11,00 m

2. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Auf dem Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern 30° bis 45°, bei Pultdächern 25° - 30°, bei Walm- und Zeltdächern 12° bis 30°. Auf Dächern mit weniger als 32° Dachneigung sind Dachgauben nicht zulässig.

Auf Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auch extensiv begrünte Flachdächer möglich. Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern 12° bis 45°, bei Pultdächern 25° - 30°

3. Dacheindeckung / Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dachdeckungen müssen in einem roten bis braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Ton ausgeführt werden. Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Fassadenverkleidungen aus Metall werden ausgeschlossen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Diese sind bis zu einer Höhe von jeweils 1 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Dabei ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

5. 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 privaten Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten.

6. Einfriedigungen ((§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Entlang der privaten Verkehrsflächen müssen Einfriedigungen mindestens einen Abstand von 0,8 m aufweisen und sie dürfen hier max. 1 m hoch sein. Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind hier nicht zulässig. Als Einfriedigung gelten auch durchgehende Hecken.

7. Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

8. Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Zulässig ist eine Außenantennenanlage pro Hauptgebäude. Auf Nebenanlagen sind keine Antennen zulässig.

9. Stellplatzerfordernis (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Abweichend zu § 37 Abs. 1 LBO sind je Wohneinheit 1,4666 Stellplätze nachzuweisen.

10. Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Dachflächenwasser ist auf den Baugrundstücken über eine bewachsene Mulde zu versickern.

III. Hinweise

1. **Grundwasserschutz**
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Donau-Hürbe“ vom 16.04.2015. Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung und Erdsonden sind nicht zulässig.

2. **Drainagewasser**
Drainagewasser darf weder an den Schmutz- noch an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Es kann über Schotterpackungen zur Versickerung gebracht werden.

3. **Denkmalschutz**
Da im Zuge der Erdarbeiten voraussichtlich archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist im Vorfeld von Bodeneingriffen das Gelände in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege auf Kosten des Verursachers zu sondieren. Ggf. ist dem Landesamt für Denkmalpflege die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG).

4. **Bodenschutz**
Im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden entsprechend den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes zu achten.

5. **Immissionen**
Auf den Flst. 261, 265/2 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Betriebsanlagen, die witterungsabhängig sporadisch zu Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen führen können. Dasselbe gilt für die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen. Diese im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Einwirkungen sind als ortsüblich zu dulden. Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm der LAI zu beachten.

6. Der nördliche Teil des Flst. 268/1 ist als Altstandort erfasst und mit Ausscheiden / Archivieren gekennzeichnet.

7. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bzw. dieser örtlichen Bauvorschrift treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen baurechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, den 10.07.2025