

Stand: 04.02.2022

**Textteil des Bebauungsplans zur Neufassung des Bebauungsplans
„Auf dem Berg“ mit örtlichen Bauvorschriften für die Grundstücke
Mahdstraße 17 (Flst. 534/1) und Flst.Nrn. 534/2 und 534/4**

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021, BGBl. I Seite 3901

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Berg“ vom 18.10.1961, ergänzt durch Satzung vom 06.09.1994, für die Flurstücke 534/1, 534/2, 534/4, südlich der Mahdstraße, werden durch die folgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO und §1 Abs.5 - 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (§ 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16-23 BauNVO)

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (max. TH und max. FH) sowie die max. einzuhaltende Zahl an Vollgeschossen bestimmt. Maßgeblich sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Nutzungsschablone).

2.1 Zulässige Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

- a. Als maximale Höhe gilt die Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone)
- b. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- c. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die oberste Dachbegrenzungskante.
- d. Zulässig sind folgende Gebäudehöhen:

Dachform:	Maximale Höhe:	
Satteldach und	Traufhöhe	7,00 m
Walmdach	Firsthöhe	9,00 m

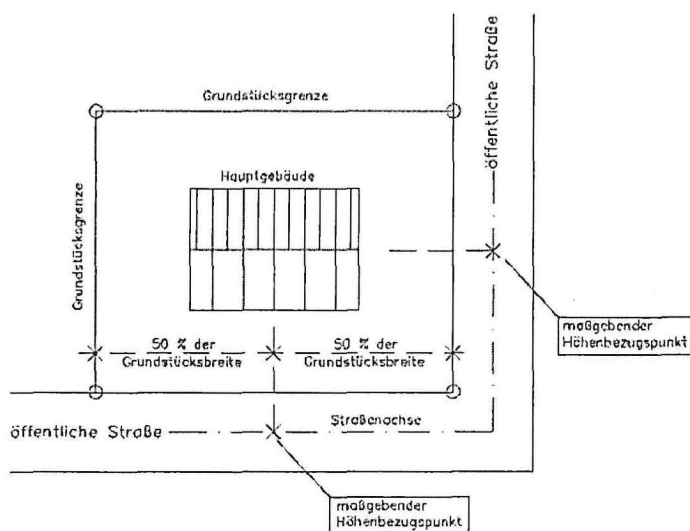
2.2 Maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

2.3 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgelegt durch die Angabe der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf die Bezugshöhe.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Bezugshöhe) um höchstens 0,5 m überschreiten. Als Bezugshöhe für die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche wird die Straßenachse in der Mitte des Grundstücks festgelegt.
- Die untere Bezugshöhe für die zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen, für die Trauf- und Firsthöhe, ist die Höhe der Straßenachse bezogen auf die Mitte des Grundstücks. Siehe hierzu nachstehende Skizze:
- d.

Prinzipskizze Höhenbezugspunkt



3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a. Die Firstrichtung der Gebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- b. Für untergeordnete Bauteile ist eine abweichende Stellung zulässig.
- c. Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

- a. Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- b. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
 - Zufahrten und Wege
 - Einzäunungen

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

- a. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind generell zulässig, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

III. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung (§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Dachformen und Dachneigungen

- a. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind für Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldach oder Walmdach	15 – 35 ° Dachneigung
--------------------------	-----------------------


IV. HINWEISE

Umgang mit Niederschlagswasser

- a. Gering belastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG dezentral zu versickern.
Eine schadlose Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser ist gegeben, wenn das gesammelte Niederschlagswasser breitflächig über eine mind. 30 cm starke Oberbodenschicht versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind mind. 10 % - 15 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich. Für je 100 m² angeschlossene Fläche muss ein Rückhaltevolumen von 3 m³ vorgesehen werden.
- b. Zur Vermeidung einer nachteiligen Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist ein Notüberlauf vorzusehen, der an die Mischwasserkanalisation anzuschließen ist.
- c. Die Art der Beseitigung des Niederschlagswassers muss im Baugesuch dargestellt sein. Hierfür sind folgende Unterlagen erforderlich:
- Erläuterungsbericht (Beschreibung des Vorhabens nach Art, Umfang, Zweck, Angaben z.B. über die Dacheindeckung).
 - Bemessung der Versickerungsanlage (10-15 % der abflusswirksamen Fläche bzw. Einzelnachweis).
 - Lageplan mit Darstellung der Entwässerung einschl. der Versickerungsanlagen und des Notüberlaufs.
 - Detailzeichnung der Versickerungsanlage (Querschnitt mit Aufbau der Bodenschichten).
- d. Entsprechend dem Stand der Technik dürfen Drainageanschlüsse an einen Mischwasserkanal nicht erfolgen.

Ausgefertigt:

Hülben, den 21.03.2022



Siegmund Ganser
Bürgermeister