

A. SATZUNG

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) erlässt die Gemeinde Langdorf folgende Satzung:

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst die Flurnummer 89/2 der Gemarkung Langdorf. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan gem. Ziffer 4 dieser Satzung.

2. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Die Deckblattänderung dient der Errichtung eines Seniorenwohnheimes auf der genannten Flurnummer 89/2 der Gemarkung Langdorf.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

3.1.1 BEZUGSPUNKT

Die maximalen traufseitigen Wandhöhen sind jeweils von der festgesetzten Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes mit einer Höhe von 652,00 m.ü.NN aus zu berechnen. Die Traufhöhe wird mit einer Maximalkote von 658,50 m.ü.NN, der UG- Fußboden mit einer Höhenlage von wenigstens 649,00 m.ü.NN festgesetzt.

3.1.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (vgl. Ziffer 1.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Für das geplante Gebäude ist eine Höchstgrenze von U + II (Untergeschoß und 2 Vollgeschosse) zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt:

U + II : GRZ 0,4 GFZ 0,8

3.1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 7.2.2. Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsachse verlaufen.

3.2 FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAUGB

3.2.1 HAUPTGEBÄUDE (vgl. Ziffer 1.4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes)

3.2.1.1 DACH

Dachform: Satteldach, Walmdach unzulässig
Dachneigung: Dachneigung 15° - 25°
Dachdeckung: Dachpfannen
Dachaufbauten: Dachgauben und Quergiebel sind nicht zulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur ohne Aufständigung zulässig.

Anbauten sind in Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptbau anzugleichen. Untergeordnete Anbauten geringerer Höhe können auch als Dachterrassen mit Flachdächern ausgeführt werden.

3.2.1.2 BAUKÖRPER

Gebäudefirst:	Der Gebäudefirst muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
Wandhöhen:	Der Erdgeschoßfußboden (FOK) wird auf Kote 652,00 m.ü.NN, die maximale Traufhöhe auf Kote 658,50 m.ü.NN festgesetzt. Der Untergeschoßfußboden darf minimal auf Kote 649,00 m.ü.NN oder höher angelegt werden. Die zulässige traufseitige Wandhöhe darf maximal 6,50 m ab OK EG-Fußboden bzw. bei sichtbarem Untergeschoß maximal 9,50 m ab OK UG- Fußboden betragen. Die Wandhöhe ab OK des geplanten Geländes darf maximal 9,5 m betragen. Die Wandhöhe ist bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

3.2.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (vgl. Ziffer 1.4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes)

Garagen sind nur als Tiefgarage im Untergeschoß zulässig. Die Zufahrt hierfür erfolgt von der Wiesenstraße.

3.2.3 EINZÄUNUNG DER PARZELLEN

Zum öffentlichen Straßenraum sind nur senkrechte Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Sichtbare Zaunsockel und Gartenmauern sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

3.2.4 GELÄNDE

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Geländeschnitten einzureichen, der den Anschluss zur Straße bzw. zu den Grundstücksgrenzen mit jeweiligem Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und den ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück darstellt.

3.2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN – GEPLANTES GELÄNDE

- Zur Einbindung des Gebäudes ins Gelände sind Geländeänderungen (Aufschüttungen) bis maximal 1,25 m zulässig. Geländeänderungen sind nach Möglichkeit in terrassierter Form auszuführen und dem Geländeverlauf anzupassen.
- Nach erfolgter Geländeangleichungen können über dem neuen Gelände zur Garten- und Terrassengestaltung noch Stützmauern ebenfalls bis maximal 1,25 m (max. Ansichtshöhe) als Natursteinmauerwerk (z.B. Trockenmauer, Zyklopen-, Bruchsteinmauerwerk, Gabionenwand u.ä.) errichtet werden.
- Geländeänderungen sind soweit nicht anders festgesetzt nur bis zu einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- Böschungen innerhalb der Bauparzellen sind mit einer maximalen Neigung von höchstens 1 : 2,5 auszuführen.
- Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, als sie zur Erstellung der Regenrückhalteeinrichtung bzw. der Tiefgaragenzufahrt dienen.

3.3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.3.1 BESTEHENDE GRÜNSTRUKTUREN

Angrenzende, schützenswerte Grünstrukturen sind durch Abstandsflächen (5 m bei Heckenstruktur) vor der geplanten Bebauung zu schützen.

3.3.2 PFLANZLISTE

Für die Bepflanzung der Grundstücke sind folgende Pflanzarten zulässig:

Sträucher, 2xv, 60-100 cm

- Cornus sanguinea
- Crataegus monogyna,
- Corylus avellana
- Euonimus europeaeus,
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum,
- Prunus padus
- Prunus spinosa,
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus,
- Rhamnus catharticus
- Rosa canina,
- Viburnum lantana

Bäume, 3xv, mdB, StU 16 – 18 cm

- Acer pseudoplatanus
- Acer campestre
- Quercus robur
- Quercus petraea
- Tilia cordata
- Sorbus aucuparia
- Sorbus intermedia

Es ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung abzuschließen.

3.3.3 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. dürfen nicht gepflanzt werden.

3.3.4 GRENZABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN

Bei der Neubepflanzung innerhalb der Bauparzellen sind folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten:

- Bei Einfriedungen mindestens 0,50 m
- Bei Eingrünungen mit Gewächsen: bis 2 m Wuchshöhe > 0,50 m
über 2 m Wuchshöhe > 2,00 m
- Bei Baumpflanzungen mindestens 4,00 m

4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

WA	
U + II	658,50
0,4	0,8

U + II Anzahl der Vollgeschosse
 658,50 max. Traufhöhe (m.ü.NN)
 0,4 GRZ
 0,8 GFZ