

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„ Am Öchslesmühlbach „**  
**Stadt Langenau**

**Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

**1.0 Bauliche Nutzung**

**1.01 Art der baulichen Nutzung**  
(§§ 1-15 BauNVO)

**1.02 Maß der baulichen Nutzung**  
(§§ 16-21 BauNVO)

| <b>Baugebiet</b>                                 | <b>Z</b>  | <b>GRZ</b> | <b>GFZ</b> |
|--|-----------|------------|------------|
| <b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet<br>(§ 4 BauNVO) | <b>I</b>  | <b>0,4</b> | <b>0,5</b> |
|  | <b>II</b> | <b>0,4</b> | <b>0,8</b> |

**1.03 Ausnahmen** i.S.v. Abs. 3 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**1.04 Aufteilung der Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dargestellten Bäumen ist generelle Richtlinie für die Ausführung.

**1.05 Bauweise** (§ 22 BauNVO)  
**offen** entsprechend der Eintragung im Plan.

**1.06 Gebäudestellung** (§ 9 Abs. 1 BBauG)  
Die im Plan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtungen bestimmend.

**1.07 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BBauG)  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,50m über Straßenhöhe liegen.

**1.08** gestrichen

**1.09 Garagen und Stellplätze** (§ 12 BauNVO)  
Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.10 Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)  
Für den 2.00m breiten Schutzstreifen der bestehenden 2 x 20 kV Erdkabelleitung der MÜAG Giengen/Brenz ist auf den betroffenen Grundstücken ein Leitungsrecht im derzeitigen Flst. 1690 eingetragen.

- 1.11 Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO)  
sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig. Nebenanlagen zum Zwecke der Kleintierhaltung sind jedoch nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen entsprechend § 14 zulässig.
- 1.12 Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)  
In den Spielflächen der öffentlichen Grünfläche am FW 30 sind Geräte und Einrichtungen mit den notwendigen begleitenden Lärmschutzeinrichtungen zulässig, wie Sandkasten, Wasserstelle, Tischtennis, Schaukel, Geräte bis 2,50m Höhe.
- 1.13 Pflanzzwang / Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BBauG)  
Die bestehende Baumreihe am FW 30 muß erhalten bleiben.  
Auf den festgesetzten Pflanzstreifen sind Sträucher und Bäume zu pflanzen und zu unterhalten.  
Die sonst im Plangebiet ausgewiesenen Bäume sind zu pflanzen. Es ist ein Mindestabstand von 1,50m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 1.14 Sichtfelder** sind entsprechend den vorgeschriebenen Abmessungen auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante gegen FW 30 freizuhalten. Ausnahmen sind die bestehenden und zu erhaltenden Bäume auf FW 30.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO)

- 2.0 Gebäudehöhe**  
(Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)  
Für I- geschossige Bebauung max. 3,80m.  
Für II- geschossige Bebauung max. 6,20m  
Garagen und überdachte Einstellplätze an Traufe max.2,50m, ebenerdige Stellplätze sind mit Rasensteinen zu befestigen.
- 2.01 Dachform**  
Satteldach, Dachneigung max. 40°, bei freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen max. 30°.  
Dachaufbauten mit einer Höhe max. 1,50m und Öffnungen im Dach mit mind. 1,00m Abstand zu den Giebelseiten sind zulässig, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- 2.02 Dacheindeckungen**  
Für Dacheindeckungen ist dunkles, rotbraunes bis dunkelbraunes Dacheindeckungsmaterial zu verwenden, Kunststoffe sind unzulässig.  
Für Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren sind dunkle Rahmen vorgeschrieben.
- 2.03 Aufschüttungen**  
sind nur zulässig bis max. 1,20m über natürlichem Gelände.  
Ausnahmen: (§9 Abs. 2 Nr. 4 BBauG)  
Zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

#### **2.04 Außenhaut der Gebäude**

Für alle Wandflächen sind keine grellen Töne als Anstriche oder Putzflächen zugelassen.

#### **2.05 Werbeanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen gem. § 52 Abs. 3, 2 LBO zugelassen

#### **2.06 Einfriedigungen**

der Grundstücke an Verkehrsflächen: Die Höhe der Einfriedigung darf 1,50m nicht überschreiten.

Als Einfriedigung sind nur freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig, andere Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen nur innerhalb der Hecke oder auf der nach innen gewandten Seite der Hecke zulässig, Am FW 536 ist nur Maschendraht zulässig, massive Sockel sind nur bis Erdgleiche zulässig.

Die den öffentlichen Fahrverkehrsflächen zugewandten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### **2.07 Außenantennen**

Rundfunk- und Fernsehdachantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

#### **2.08 Freileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

#### **2.09 Umweltschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,23 BBauG)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu eingerichtet bzw. erweitert oder umgebaut werden, Kohle, Heizöl und Abfall aller Art nicht verbrannt werden, ausgenommen sind Kohle- und Holzeinzelfeuerungen für Kachelöfen und offene Kamine bis max. 8 kW Heizleistung je Gebäudeeinheit. Die Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt mit Erdgas. Das Auffangen von Regenwasser aus Dachflächen ist in Zisternen als Gebrauchswasser unter Erdgleiche zulässig.

#### **2.10 Müllbehälter**

Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

## **Nachrichtlich:**

### **2.11 Denkmalschutz**

Das Landesdenkmalamt Abt. Bodendenkmalpflege ist wegen evtl. Bodenfunde vier Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu verständigen.

Treten bei Grabungen im Geltungsbereich archäologische Funde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Sollten archäologische Funde und Befunde zutage treten, ist die Möglichkeit zu Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.