

Textteil
zum Bebauungsplan
„Breite“
Gemeinde Langenau - Göttingen

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäß § 9 Abs. 1 BBauG festgesetzt:

1. das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahme i. S. v. Abs.3) des § 4 BauNVO sind zugelassen (**Art der baulichen Nutzung** gem. BauNVO, erster Abschnitt)
2. a) die **Zahl der Vollgeschosse** entsprechend den in der Planzeichnung hierzu enthaltenen Einschrieben (z.B. II) zwingend.
b) die Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet mit GRZ = 0,25 (Maß der baulichen Nutzung, gem. BauNVO, zweiter Abschnitt)
3. die **offene Bauweise** für das gesamte Plangebiet (Bauweise gem. BauNVO, dritter Abschnitt)
4. die **Nichtzulassung von Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO,(z.B. Kleintierställe, Geschirrhütten etc.) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen).
Garagen und Einstellplätze nach Bebauungsvorschlag zwingend, Garagen im U.G. unter Erdgleiche sind verboten
5. die **seitlichen Mindestabstände** der Vordergebäude bei Traufstellung 6 m , bei Giebelstellung kann das Maß durch die Baugenehmigungsbehörde verdoppelt werden. (Reihen- und Doppelhäuser bis zu 30 m Länge bei äußerlich einheitlicher Gestaltung und Erstellung jeweils als 1 Gebäude)
6. die **Gebäudehöhe** (v. fert. Gelände bis O.K. Dachrinne) für 2-gesch. Bebauung mit max. 6,00 m
7. die **Dachform** soweit durch Planeinschrieb nicht anders bestimmt für 1-, 2- und 3-gesch. Bebauung als Satteldach ca. 34° Neigung ohne Dachaufbau und ohne Kniestock.
Für 1-gesch. Garagen als Satteldach ca. 34° Neigung ohne Kniestock.
8. die **Grundrißform** der Gebäude als langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis zwischen 2 : 3.
9. die **Nachweis und Offenhaltungspflicht** des später möglichen Garagenbaues durch Einzeichnung in den Eingabeplänen (auch wenn zunächst an Stelle der Garagen nur der erforderliche Einstellplatz gem. § 2 Abs. 1 RgaO vorgesehen wird)

10. die **äußere Gebäudegestaltung** insoweit als:

- a) bei der Oberflächenbehandlung der Gebäudeaußenseiten auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden sind
- b) Sockel- und Untergeschoßwände, soweit über Gelände sichtbar, mindestens 2 cm zurückgesetzt und dunkel getönt werden müssen
- c) für die Deckung der Satteldächer grundsätzlich nur Ziegel - möglichst engobiert – und
- d) für die Deckung der Garagendächer ebenso Ziegel wie Wohnhaus
- e) die Traufgesimse als sichtbare Sparrengesimse mit einen Mindestüberstand von 40 cm auszubilden sind. Ortganggesimse ebenso in üblicher Holzkonstruktion (Hängebrett mit Zahnlatte oder Ortgangziegel). Die Ausführung von massiven Gesimsen ist verboten,
- f) Das Anbringen von Reklame jeglicher Art an den Gebäuden, Garagen oder Einfriedigungen, unterbleiben sollte. Bei dringendem Bedürfnis ist vor dem Anbringen die Gemeindeverwaltung und die Kreisbaumeisterstelle zu hören.
- g) Das Gelände den Baugrundstücks möglichst unverändert zu belassen ist, soweit Auffüllungen absolut nicht zu vermeiden sind, sind sie flach zu verziehen; Stützmauern, insbesondere an den Grenzen, sind verboten.

11. Die **Einfriedigung der Grundstücke** an öffentlichen Straßen und Wegen als einfache Holzzäune oder Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter ca. 10 cm hoben Steineinfassungen. Die Verwendung von Eisen, ausgenommen Drahtgeflecht, ist nicht zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedigung darf 1,10 m nicht übersteigen. Sofern bei verschiedenen Höhen Mauern notwendig sind, darf deren O.K. nicht höher als max. 30 cm über der Straßen O.K. liegen.