

Textteil
zum Bebauungsplan
„ In den Lindeschen II „
in Langenau

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V. mit der BauNVO und LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1.0 Bauliche Nutzung

1.10 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

GE b beschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO Kleingartengebiet (§ 10 BauNVO)

1.20 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

im GE b	GRZ	0,5
	GFZ	1,0
	max.	
im SO	Wandhöhe	8,00 m
	max.	
	Grundfläche	24 m ² je Gebäude
	max.	
	Wandhöhe	2,40 m

2.0 Festsetzungen für SO

2.10 Sondergebiet (SO) – Gartenhausgebiet – (§ 10 BauNVO)
Zulässig sind Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Gartengeräten und sonstigen Gerätschaften, die auch zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung nicht zulassen und keine Kamine enthalten. Außerdem sind Kleintierställe zulässig.

Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom sowie Abwasserbeseitigung voraussetzen, sind nur zulässig, wenn die erforderlichen Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz vorhanden sind. Eine Erschließungsverpflichtung der Stadt Langenau besteht nicht.

2.20 **Grundfläche** für Gartenhäuser einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse und Kleintierställe (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO) entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung: 24 m² (Höchstgrenze) je Gebäude.

- 2.30** Je Baugrundstück sind nur folgende Gebäude zulässig:
- bis 1.000 m² Grundstücksgröße: 1 genehmigungspflichtiges Gebäude
1 genehmigungsfreies Gebäude
- bis 2.000 m² Grundstücksgröße: 2 genehmigungspflichtige Gebäude
1 genehmigungsfreies Gebäude
- über 2.000 m² Grundstücksgröße: 2 genehmigungspflichtige Gebäude
2 genehmigungsfreie Gebäude
- 2.40** Flächen für **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.
- 2.50** **Grillstellen** sind zulässig. Hierzu notwendige Kamine können errichtet werden, sofern die Grillstelle freistehend errichtet wird.
- 2.60** **Gewächshäuser** (nach der LBO bis 4 m Höhe genehmigungsfrei)
zulässig bis max. 10 m lang und max. 40 m² Grundfläche.
- 2.70** **Dachflächenwasser** ist auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig über die belebte Bodenkrume zu versickern. Punkt- und linienförmige Versickerungen (z.B. Sickerschächte, Sickergräben) sind nicht zulässig. Das Dachflächenwasser kann in dichten Zisternen zur Gartenbewässerung aufgefangen werden.
- 2.80** **Stellplätze und Grundstückszufahrten** sind nicht oder wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine) zu befestigen.
- 3.0** **Festsetzungen für GE b**
- 3.10** Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i.V. mit Abs.9 wird festgelegt, daß Lagerplätze für Schrott und Autowracks nicht zulässig sind.
- 3.20** Nach § 1 abs.6 Nr.2 BauNVO wird die Nutzung gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 und 2 BauNVO im Geltungsbereich allgemein zugelassen.
- 3.30** Im GE b- Gebiet sind gemäß § 1 Abs.8 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sowie Nutzungen entsprechend § 8 Abs.2 Nr.2 und 3 BauNVO zulässig.
- 3.40** Nach § 1 Abs.6 Nr.1 i.V. mit Abs.9 BauNVO wird die Nutzung gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO im Geltungsbereich nicht zugelassen.
- 4.0** **Festsetzungen für SO und GE b**
- 4.10** **Bauweise** (§ 22 Abs.2 BauNVO) **offen**

- 4.20 Nebenanlagen**
Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 4.30** Für Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) ist den Genehmigungs- bzw. Anzeigeunterlagen ein Bepflanzungsplan beizufügen. Die Flächen sind im Raster von 2 m x 2 m mit heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Jede 4. Pflanzstelle ist mit einem Laubbaum zu besetzen.
- 4.40 Einfriedungen** entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zulässig bis zu einer max. Höhe von 1,50 m. Sie sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- 4.50 Grundstücksauffüllungen und Abgrabungen** sind zulässig bis max. 1 m Höhendifferenz.
- 4.60** Kompostbehälter, Dunglegen und ähnliche bauliche Anlagen müssen zur Böschungsoberkante der Nau mindestens 0,50 m Abstand einhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 73 LBO)

- 1.0 Gebäudehöhen**
Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- | | |
|---------|--------|
| im GE b | 8,00 m |
| im SO | 2,40 m |
- 2.0 Dachform**
Satteldach mit Dachneigung zwischen 10° und 35°.
- 3.0 Festsetzungen für SO**
- 3.10 Äußere Gestaltung**
Die Gebäude sind bei Ausführung in Holzbauweise außen mit dunkelbrauner imprägnierter Holzverschalung zu versehen. Bei Ausführung in Massivbauweise sind die Außenwände ebenfalls mit Holzverschalung zu versehen oder zu verputzen.
- 3.20 Dachvorsprünge** sind bis max. 0,50 m zulässig.
- 3.30** Für die Dacheindeckung sind harte Materialien in rotbrauner Farbe zu verwenden. Metalle sind nicht zulässig.

III. Nachrichtlich

- 1.0** Im Plangebiet ist unter Umständen mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen tatsächlich archäologische Funde oder Befunde auftreten, ist dem Landesdenkmalamt die erforderliche Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DschG).
- 2.0** Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes. Auf die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen.