

Textteil
zum Bebauungsplan
„ In den Lindeschen „
in Langenau

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

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

1.0 Bauliche Nutzung entsprechend der Eintragung im Plan

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

1.11 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

Baugebiet und Bauflächen	Z	GRZ	GFZ	max. Wandhöhe
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	III	0,4	1,0	10,00 m
	II	0,7	1,0	7,50 m
GE b beschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	II	0,7	1,0	7,50 m
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	II	0,7	1,0	8,00 m
GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	II	0,7	1,0	8,00 m

1.12 Ausnahmen i.S. des § 8 Abs.3 Nr.1 und 2 und § 9 Abs.3 BauNVO
Sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO im GE und GI allgemein zulässig.

1.13 Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr.3 und § 6 Abs.3 BauNVO sind gemäß
§ 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig. (Vergnügungsstätten)

1.14 Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.5
BauNVO unzulässig.

1.15 Im beschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende
Gewerbebetriebe sowie Nutzungen nach § 8 Abs.2 Nr.2 und 3 BauNVO
zulässig. (§ 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO)

1.16 Im beschränkten Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 8 Abs.3 Nr.1
und 2 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs.6 und Abs.9 BauNVO)

- 1.21 Garagen** (§ 9 Abs.1 BauGB und § 12 und § 21 BauNVO)
Garagengeschosse sind i.V. des § 21a Abs.1 BauNVO ausnahmsweise auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
Ausnahmen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Zulässig, wenn die Garagen
- a) mindesten 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sind und als Grenzbau bzw. Anbau erstellt werden oder bei
 - b) Tiefgaragen
- Überschreitungen der GRZ bzw. GFZ sind im Rahmen des § 21a Abs.3 und Abs.5 BauNVO zulässig.
- 1.22 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO), soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Für Garagen gilt ausnahmsweise Ziffer 1.21 a) und b).
- 1.30 Bauweise** (§ 22 BauNVO)
Im MI bei 3- geschossiger Bauweise **offene** Bauweise und im sonstigen Plangebiet **abweichende** Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu erstellen und die Länge der Gebäude wird nicht begrenzt.
- 1.40 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Pfeileintragungen im Mischgebiet geben die Firstrichtung der Hauptgebäude an.
Im GE und GI ohne Festsetzung.
- 1.50 Erschließung**
Die gewerbliche Erschließung der Grundstücke kann ausschließlich über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
Die gewerbliche Erschließung der bestehenden Zimmerei auf den Flurstücken 3818 und 3819 erfolgt bis zur Fertigstellung der Schleife der Lenastraße über den Feldweg 3677.
Die weitere landwirtschaftliche Nutzung der Parzellen 3822, 3823, 3824 und 3896/2 bleibt durch den für den landschaftlichen Verkehr zugelassenen Weg gewährleistet.
- 1.51 Bahnübergang**
Der Bahnübergang im Zuge der Wörtstraße bei Bahn-km 55,958 der Strecke Aalen- Ulm wird beseitigt.
- 1.60 Pflanzgebot**
Flächen mit Pflanzgebot sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat in einem Raster von 2 m x 2 m zu erfolgen. Jede vierte Pflanzstelle ist mit einem Laubbaum zu besetzen.

- 1.70 Versickerung von Dachflächenwasser**
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Häuser kann breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Punkt- und linienförmige Versickerungen, wie Sickergräben oder Sickerschächte sind unzulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB und § 73 BauNVO)

- 2.0 Gebäudehöhen**
Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

- 2.10 Dachform** entsprechend der Eintragung im Plan

im **MI** entsprechend der Eintragung im Plan auch bezüglich der Dachneigung

im Gewerbegebiet und Industriegebiet ist außer Satteldach auch die Ausbildung als Sheddach, Pultdach oder Flachdach erlaubt.

Das Flachdach ist mit einer Kiessschüttung zu versehen.

- 2.20** An öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht geschlossene Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe zulässig und mit einheimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Höhere Einfriedungen sind um das entsprechende Maß von der Grundstücksgrenze abzurücken und ebenfalls zu hinterpflanzen.

- 2.30** Die **Sichtdreiecke** sind bis zu einer Höhe von 0,70 m von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten.

- 2.40 Denkmalschutz**
Im nördlichen Bereich der Flurstücke 3715/1, 3715/2, 3715, 3714 und 3712 sind Bodendenkmale zu erwarten. Das Landesdenkmalamt Abt. Bodendenkmalpflege ist wegen eventueller Bodenfunde vier Wochen vor Beginn der Bauarbeiten zu verständigen. Treten bei Grabungen archäologische Funde zu Tage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde (Verwaltungsverband Langenau) zu benachrichtigen, Dem Landesdenkmalamt ist die Möglichkeit zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.
(§ 20 DschG)

- 2.50 Wasserschutzgebiet**
Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasser-Versorgung in den Landkreisen Ulm und Heidenheim vom 31.10.1967.