

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Kugelberg I“
in Langenau**

In Ergänzung der Planzeichnung wird gem. § 9 Abs.1 BBauG in Verbindung mit der BauNVO und LBO in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

Planrechtliche 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)

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ	
WA				
Allgemeines Wohngebiet	I	0,3	0,4	} siehe Eintragung
	I	0,4	0,4	
	II	0,3	0,5	
	II	0,3	0,6	

1.03 Ausnahme im Sinne von § 4 (3) sind entsprechend § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.04 Garagen (§ 12 BauNVO)
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür besonders ausgewiesenen Stellen zulässig. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muß jedoch mindestens 5,0 m betragen. Im Bereich der Kettenhäuser sind Garagen nur an den dafür vorgesehenen Stellen zulässig. Die Garagen sind als Flachdach mit Kiesschüttung ausführen. Sofern die Garagen nicht gleichzeitig mit dem Wohngebäude errichtet werden, ist die Möglichkeit zur Errichtung einer Doppelgarage offenzuhalten. Der geplante Standort ist im Baugesuch darzustellen.

1.05 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
soweit Gebäude (z.B. Geschirrhütte) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.10 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Entsprechend den Einträgen im Lageplan. Für die besondere Bauweise wird festgesetzt:
Die Kettenhäuser sind an der Ostseite jeweils als Grenzbau an der zwingenden Baulinie zu erstellen.

- 1.20 Gebäudestellung** (§ 9 (1) BBauG)
Die im Plan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtung der Hauptgebäude bestimmend.
- 1.30 Höhenlage der baulichen Anlage** (§ 9 (1) BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird bei den einzelnen Bauvorhaben durch das Verbandsbauamt festgelegt. Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe soll an der nördlichen Seite der Gebäude nicht mehr als 0,5 m über verzogenem Gelände bzw. über fertiger Straßenoberkante liegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG und § 111 LBO)

- 2.0 Gebäudehöhe** (Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut):
- | | |
|--------|------------|
| Für I | max. 4,0 m |
| Für II | max. 6,3 m |
- bei Kettenhäuser: Nordseite max. 4,0 m einschl. evtl. zurückgesetzten Baukörper
Südseite max. 6,3 m
- 2.10** Für Kettenhäuser südlich der Gutenbergstraße wird zwingend vorgeschrieben:
Der Baukörper ist an der Ostseite auf der Grenze zu erstellen.
- 2.20 Aufschüttungen** sind im Baugebiet bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Auf das Nachbargrundstück ist hierbei Rücksicht zu nehmen. Ausnahmen infolge der Straßenhöhe können zugelassen werden.
- 2.30 Dachform:**
Für Hauptgebäude entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan als Satteldach.
Bei Kettenhäusern ist einhüftige Dachform vorgeschrieben.
- 2.40 Dachneigung:** entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan
- 2.50 Dachaufbauten** sind nicht gestattet.
Kniestock: bei eingeschossig: max. 0,5 m von OK Rohdecke bis OK Sparrenschwelle. Eine Mehrhöhe des Kniestocks ist höchstens auf 1/3 der Gebäudelänge gestattet.
bei zweigeschossig: kein Kniestock erlaubt
- Dachdeckung: engobierte Ziegel und Betonpfannen, sowie Schiefer zugelassen.

- 2.60** **Gebäudegruppen** (Reihenhäuser):
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten und im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde aufeinander abstimmen.
- 2.70** **Einfriedung** der Grundstücke:
An öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,0 m hoch.
- 2.80** Aus planerischen Gründen wird eine Gemeinschaftsantenne für das ganze Plangebiet erstellt. Der Anschluß an diese Gemeinschaftsantenne wird für alle Gebäude zwingend vorgeschrieben.