

Textteil
zum Bebauungsplan
„Kugelberg II“
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)

<u>Baugebiet</u>	<u>Z</u>	<u>GRZ</u>	<u>GFZ</u>
------------------	----------	------------	------------

WA

Allgemeines Wohngebiet	I	0,4	0,5
------------------------	---	-----	-----

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

1.04 Garagen:

Sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür besonders ausgewiesenen Stellen zulässig. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muß jedoch mind. 5,0 m betragen. Im Bereich der Kettenhäuser sind die Garagen nur an den dafür vorgesehenen Stellen zulässig. Die Garagen sind als Flachdach mit Kiesschüttung auszuführen. 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) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.10 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan . Für die besondere Bauweise wird festgesetzt:

Die Kettenhäuser sind gem. der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan 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 Anlagen: (§ 9 (1) BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind im Bebauungsplan 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.

1.40 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: (§ 9 (1) Nr.21 BBauG)
Lr = mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegte Fläche.

Bauordnungrechtliche 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

Bei Kettenhäuser: Nordseite max. 4,0 m einschließlich eventuell
zurückgesetzten Baukörper
Südseite max. 6,3 m

2.10 Für die Kettenhäuser zwingend vorgeschrieben:
Der Baukörper ist an der Ostseite bzw. Westseite an der Grenze
zu erstellen (vergl. Ziff. 1.10)

2.20 Aufschüttungen sind im Baugebiet bis zu einer Höhe von max. 1,2 m
zulässig. Auf das Nachbargrundstück ist hierbei Rücksicht zu nehmen.

2.30 Dachform:
für Hauptgebäude entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan
als Satteldach.
bei den Kettenhäusern ist einhüftige Dachform zulässig.

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 Sparren-
schwelle. Eine Mehrhöhe des Kniestocks ist
höchstens auf 1/3 der Gebäudelänge gestattet.

Bei zweigeschossiger Bauweise der Kettenhäuser ist auf der Süd-
Seite 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
abzustimmen.

2.70 **Einfriedung** der Grundstücke:
an öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,00 m hoch.

2.80 Aus planerischen Gründen wird eine Gemeinschaftsantenne für das
Ganze Plangebiet erstellt. Der Anschluß an diese Gemeinschafts-
antenne wird für alle Gebäude zwingend vorgeschrieben.