

**Textteil**  
zur Bebauungsplanänderung  
**„Olga-Angertorstraße“**  
in Langenau

- I. Planrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**
- 1.1.0 Art der baulichen Nutzung ( §§ 1- 15 BauNVO)**
- 1.1.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO)**  
gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO  
Im Hinblick auf die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wird das Plangebiet als Mischgebiet eingestuft (gemäß schalltechnischer Untersuchung Müller-BBM vom 09.04.1996)
- 1.1.2** Im EG und 1. OG sind nur Verkaufs- und Büroflächen einschließlich Nebenräumen zulässig.
- 1.1.3** Oberhalb dem 1. OG sind nur Wohnräume zulässig.
- 1.1.4** Die Verkaufsfläche darf max. 3000 m<sup>2</sup> betragen. Die Verkaufsfläche darf auf max. 4 selbständige und räumlich abgeschlossene Betriebe aufgeteilt werden. Als Verkaufsfläche gelten die Bereiche, die von der Kundschaft regelmäßig betreten werden.
- 1.2.0 Maß der baulichen Nutzung ( §§ 16- 21a BauNVO)**
- 1.2.1 Die Grundflächezahl ( § 19 BauNVO) 0,8.**
- 1.2.2 Gebäudehöhen ( § 18 BauNVO)**
- 1.2.2.1** Bei FD-Bebauung darf die Oberkante der Attika folgende Höhen nicht überschreiten:  
469,52 m über NN (neues System)  
465,72 m über NN (neues System)
- Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil
- 1.2.2.2** Bei Satteldachbebauung darf die Traufhöhe (Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) folgenden Wert nicht überschreiten:  
473,27 m über NN (neues System)
- 1.3.0 Bauweise ( § 22 BauNVO)**  
abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
Die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude wird nicht begrenzt.
- 1.4.0 Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Firstrichtungen sind bei Satteldachbebauung verbindlich

- 1.5.0 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Nebenanlagen - soweit es sich um Gebäude handelt - sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen, auf der überbaubaren Fläche und in der Tiefgarage zulässig.
- 1.7.0 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
Die im zeichnerischen Teil vorgegebenen Fußbodenhöhen für das Erdgeschoss (EFH) und für das Untergeschoss (UFH) dürfen nicht überschritten werden.
- 1.8.0** Je nach elektrischem Leistungsbedarf ist im Plangebiet in Abstimmung mit der MÜAG eine Umspannstation zu errichten ( § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).
- 1.9.0** In der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr darf keine Warenanlieferung erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.10.0 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind zu bepflanzen. Zu verwenden sind heimische Laubsträucher und mindestens 15 heimische Laubbäume (Hochstämme, Pflanzgröße mindestens 3,00 m). Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.
- 1.11.0** Das anfallende unbelastete Dachflächenwasser ist soweit wie möglich, auf dem Baugrundstück breitflächig zu versickern. Die Leistungsfähigkeit der Versickerungsflächen ist im Baugesuch nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).
- 1.12.0** Die in Richtung Sportplatz weisende Fassade des geplanten Wohn- und Geschäftshauses darf keine Wohnraumfenster aufweisen. Sofern dennoch Fenster vorgesehen sind, sind diese als Schallschutzfenster mit einem Mindestdämmwert von 30 dB (A) auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)**

- 2.1.0 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Flachdach (FD)  
Satteldach (SD): in Bereichen mit festgelegter Firstrichtung
- 2.2.0 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Bei SD: 38°- 42°

### **2.3.0 Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **2.3.1 Satteldächer**

Zulässig sind Giebel- und Schleppgauben bis zu einer max. Traufhöhe von 1,4 m und einer max. Firsthöhe von 2,40 m bei einem Abstand von mind. 1,50 m zu den Giebelseiten. Der Dachaufbau muss einen Abstand von mindestens 1,30 m zur Traufe des Hauptgebäudes erhalten.

#### **2.3.2 Flachdächer**

Es sind lediglich Oberlichter zulässig, die das Dach max. um 1,50 m überragen dürfen.

### **2.4.0 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Satteldächer sind mit rotbraunen Dachplatten zu decken.

**2.5.1** Oberirdische Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

**2.5.2** Sämtliche Fahrwege sind wasserundurchlässig herzustellen und ordnungsgemäß zu entwässern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

### **2.6.0 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 LBO) wird für Wohnungen wie folgt festgelegt:

**2.6.1** bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz

**2.6.2** 81 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

**2.6.3** über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze

## **III. Hinweise**

**3.1** Das Plangebiet liegt in Zone III eines Wasserschutzgebietes.

**3.2** Für Werbeanlagen gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Langenau.

**3.3** Auf die Bestimmungen des § 20 DSchG wird hingewiesen.