

Textteil
zum Bebauungsplan
„ Reutteplatz“
in Langenau

In Ergänzung der Planzeichnungen und gemäß § 9 Abs.1 BBauG i.V. mit der BauNVO und LBO wird im 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>Baugebiete</u>	<u>Z</u>	<u>GRZ</u>	<u>GFZ</u>
MI	I	0,4	0,5
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	II	0,4	0,8
WA	I	0,3	0,4
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,3	0,6

1.03 Ausnahmen im Sinne von Abs.3 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig; im Sinne von § 6 BauNVO sind zulässig.

1.04 Garagen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG)

1.10 Bauweise (§ 22 BauNVO)
offen (entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan)

1.20 Gebäudestellung (§ 9 Abs.1 BBauG)
Die im Plan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtung der Hauptgebäude bestimmend.

1.30 Sichtfelder sind entsprechend den vorgeschriebenen Abmessungen Auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.2 BBauG und § 111 LBO)

2.0 Gebäudehöhe (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)

für I - gesch. Bebauung max. 4,00 m
für II - gesch. Bebauung max. 6,50 m

Bei Garagen darf die max. Bauhöhe 2,50 m nicht überschreiten.

- 2.10** **Aufschüttungen** und **Abgrabungen** sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. In den Bauvorlagen ist der Verlauf des natürlichen Geländes einzutragen.
- 2.20** **Dachform** und **Dachneigung** entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan als Satteldach. Dachaufbauten sind nicht gestattet, jedoch ist bei 1- gesch. Gebäuden ein Kniestock bis max. 0,50 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Sparrenschwelle erlaubt.
- 2.30** **Gestaltung**
Satteldächer sind mit eng. Ziegel oder Betonpfannen einzudecken. Freistehende Garagen sind mit Flachdach und Kiesschüttung auszuführen.