

Textteil
zum Bebauungsplan
„Südlich der Angertorstraße I“
in Langenau

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäß § 9 Abs. 1 BBauG festgesetzt:

- 1.0** das gesamte Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 der BauNVO sind
zugelassen.
(Art der baulichen Nutzung gemäß Abs. 1 der BauNVO)
- 2.0 a)** die **Zahl der Vollgeschosse** entsprechend den in der Plan-
zeichnung hierzu enthaltenen Einschrieben
(z.B.: 2) zwingend
- b)** die **Grundflächenzahl** für das gesamte Plangebiet mit
GRZ = 0,25 m (Maß der baulichen Nutzung gemäß Abs. 2
der BauNVO)
- 3.0** die **offene Bauweise** für das gesamte Plangebiet
(Bauweise gemäß Abs. 3 der BauNVO)
- 4.0** die **Nichtzulassung von Nebenanlagen** i.S.d. § 14 S. 1 der BauNVO
(z.B. Garagen, Einstellplätze, Geschirrhütten usw.) in den
überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen)
- 5.0** die **Seitlichen Mindestabstände** der Vordergebäude bei Traufstellung
mit 6,0 m. Bei Giebelstellung kann die Baugenehmigungsbehörde das
vorgenannte Maß verdoppeln. (Reihen- und Doppelhäuser bis zu
30,0 m Länge gelten bei äußerlich einheitlicher Gestaltung und
gleichzeitiger Erstellung jeweils als ein Gebäude).
- 6.0** die **Gebäudehöhen** (vom fertigen Gelände bis OK Dachrinne)
für I gesch. Bebauung mit max. 3,50 m
für II gesch. Bebauung mit max. 6,00 m
für III gesch. Bebauung mit max. 8,50 m
- 7.0** die **Dachform**, soweit durch Planeinschriebe nicht anders bestimmt,
für I bis III gesch. Bebauung als **Satteldach** mit ca. 30° Neigung
ohne **Dachaufbauten**.
- 8.0** die **Grundrißform** der Gebäude als langgestrecktes Rechteck mit
einem Seitenverhältnis zwischen 2:3 und 1:2.
- 9.0** die **Nachweis- und Offenhaltungspflicht** des später möglichen
Garagenbaus durch Einzeichnung in den Eingabeplänen (auch wenn
zunächst an der Stelle der Garagen lediglich der erforderliche

Einstellplatz gemäß § 2 Abs. 1 RGAO vorgesehen wird) und Freihaltung der benötigten Flächen durch Eintragung im Baulastebuch .(§§ 5 und 8 RGAO)

- 10.0** die **Äußere Gebäudegestaltung** insoweit, als
- a) bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung usw.) auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden sind.
 - b) Sockel- und Untergeschoßwände, soweit über Gelände sichtbar, zurückgesetzt und dunkel getönt werden müssen.
 - c) für die Deckung der Satteldächer (auch der Nebengebäude) grundsätzlich nur Ziegel (möglichst engobiert) verwendet werden dürfen. Für die Flachdachabdeckung der Garagen ist Welleternit oder Wellblech nicht zugelassen.
- 11.0** die **Einfriedung** der Grundstücke an öffentlichen Straßen als einfache Holzzäune oder Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 0.10 m hohen Steineinfassungen. Die Verwendung von Eisen mit Ausnahme von Drahtgeflechten ist nicht zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht übersteigen.
- 12.0** eine **Viehhaltung** ist im gesamten Plangebiet untersagt.