

Textteil
zum Bebauungsplan
„ Am Öchslesmühlbach – Teil II „
Stadt Langenau

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO und LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB 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 (§ 4 BauNVO)	I	0,4	0,5

1.03 Ausnahmen i.S.v. Abs. 3 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.04 Aufteilung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dargestellten Bäumen ist generelle Richtlinie für die Ausführung.

1.05 Bauweise (§ 22 BauNVO)
offen entsprechend der Eintragung im Plan.

1.06 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Die im Bebauungsplan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtungen bestimmend.

1.07 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren festgelegt.
Hierzu sind Geländeschnitte mit Straßenhöhen und Kanalhöhen mit vorzulegen.

1.08 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Auf dem Baugrundstück sind Flächen für mindestens eine Doppelgarage bzw. zwei Garagen vorzusehen, sofern diese nicht gleichzeitig mit dem Wohngebäude erstellt werden.

1.09 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig. Nebenanlagen zum Zwecke der Kleintierhaltung sind jedoch nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

1.10 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Auf den festgesetzten Pflanzstreifen und Grünflächen sind entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan hochstämmige Laubbäume und Sträucher, ebenso die sonst im Plangebiet ausgewiesenen Bäume, zu pflanzen und zu unterhalten.
Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten. Die vorhandenen Ahornbäume am Feldweg Flst. 1846 (St. Jakobsweg) sind zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)

2.0 Gebäudehöhe
(Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)
Für I – geschossige Bebauung max. 3,80m.
Eine Mehrhöhe ist auf einer Traufseite bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

2.01 Dachform
Satteldach, Dachneigung 35° - 40°, bei freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen mind. 28°.
Dachaufbauten mit einer Höhe max. 1,50m und Öffnungen im Dach mit mind. 1,00m Abstand zu den Giebelseiten sind zulässig, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

2.02 Garagen
Die Garagen sind möglichst mit in das Wohngebäude, entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses einzubeziehen.
Freistehende Garagen sind mit einem Satteldach von mind. 28° Dachneigung zu versehen.
Die Festsetzung der Begrenzung der zulässigen Gesamthöhe und mittlerer Höhe der Grenzgaragen entsprechend § 7 Abs. 1 Ziff.1 LBO wird auf max. 4,80m Gesamthöhe und 3,65m mittlerer Höhe, gemessen ab Garagenrohfußboden, erweitert.

2.03 Dacheindeckungen
Für Dacheindeckungen ist naturrotes bis rotbraunes Dacheindeckungsmaterial zu verwenden, Kunststoffe sind unzulässig.
Für Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren sind dunkle Rahmen vorgeschrieben.

2.04 Aufschüttungen und Abgrabungen
Sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
Zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

2.05 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen gem. § 52 Abs. 1 LBO an der Stätte der Leistung zulässig.

2.06 Einfriedigungen

der Grundstücke an Verkehrsflächen: Die Höhe der Einfriedigung darf 1,50m nicht überschreiten.

Als Einfriedigung sind nur freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig, andere Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen nur innerhalb oder auf der nach innen gewandten Seite der Hecke zulässig. Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.07 Außenantennen

Rundfunk und Fernsehantennen sind, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, unzulässig.

2.08 Umweltschutz (§ 9 Abs. 1 Ziff. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu eingerichtet bzw. erweitert oder umgebaut werden, Kohle, Heizöl und Abfall aller Art nicht verbrannt werden, ausgenommen sind Kohle- und Holzeinzelfeuerungen für Kachelöfen und offene Kamine bis max. 8 kW Heizleistung je Gebäudeeinheit. Die Versorgung im Geltungsbereich erfolgt mit Erdgas. Das Auffangen von Regenwasser aus Dachflächen in Zisternen unter Erdgleiche ist zur Verwendung als Gebrauchswasser insbesondere für den Garten zulässig.

2.09 Müllbehälter

Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

Nachrichtlich:

Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt Abt. Bodendenkmalpflege ist wegen evtl. Bodenfunde vier Wochen vor Beginn der Bauarbeiten zu verständigen. Treten bei Grabungen im Geltungsbereich archäologische Funde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Sollten archäologische Funde und Befunde zutage treten, ist die Möglichkeit zu Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.