

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„ Gewerbegebiet an der Autobahn „ 1.Bauabschnitt**  
**in Langenau**

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und § 73 LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

**Planrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs.1 BauGB und BauNVO )**

**1. Bauliche Nutzung**

**1.10 Art der baulichen Nutzung ( §§ 1-15 BauNVO )**

Gewerbegebiet (**GE**) gemäß § 8 BauNVO

**1.11** Gemäß § 1 Abs.5 i.V.m. Abs.9 BauNVO sind Nutzungen nach § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO nicht zulässig, soweit es sich um Lagerplätze für Schrott oder Autowracks handelt.

**1.12** Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

**1.20 Maß der baulichen Nutzung ( §§ 16-21a BauNVO )**

max. Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO: 0,7

max. Gebäudehöhe nach § 18 BauNVO: 9,0 m bei FD  
12,0 m bei SD

**1.30 Bauweise ( § 22 Abs.4 BauNVO )**

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.  
Die Gebäudelänge wird nicht begrenzt.

**1.40** Die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtfelder sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. In der Anbauverbotszone an der Bundes- und Landesstraße sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Der Schutzstreifen der Gasfernleitung ist von jeglichen baulichen Anlagen und Baumbepflanzungen freizuhalten. Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Gestattung durch die GVS. Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei allen Maßnahmen im Nahbereich der Gasfernleitung zwingend zu beachten.

- 1.50** Entlang der Bundesstraße 19, der Landesstraße 1079 sowie teilweise der Erschließungsstraße sind Grundstückszufahrten nicht zulässig (Abgrenzung lt. Bebauungsplan). Die Erschließung der Flst.1520 bis Flst. 1526 für gewerbliche Zwecke hat ausschließlich über die Erschließungsstraße A zu erfolgen.
- 1.60** Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes vom 25.08.1992 des Garten- und Landschaftsarchitekten Heckmann sind Bestandteil des Bebauungsplanes und für Planung und Bauausführung bindend.
- 1.70** Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 zu erstellen, da das Plangebiet im Schalleinwirkungsbereich von überörtlichen Straßen liegt.

### **Planordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO )**

#### **2. Gebäudehöhe**

Als Gebäudehöhe gilt bei Flachdachbauten die Höhe von festgelegter EFH bis Oberkante Dach, bei Satteldachbauten die Höhe von festgelegter EFH bis zum First. Zusätzlich sind bei Flachdachbauten Dachoberlichter bis 2 m Höhe zulässig. Der Abstand zum Dachrand beträgt mindestens 10 m.

#### **2.10 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)**

Die EFH ermittelt sich aus dem arithmetischen Mittel der natürlichen Geländehöhe an den Eckpunkten der Gebäude. Abweichungen sind bis zu +/- 0,50 m zulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn aus topographischen und städtebaulichen Gründen eine EFH erforderlich ist.

#### **2.20 Dachform**

Flachdach oder Satteldach

#### **2.30 Dachgestaltung**

Für die Dacheindeckung sind Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können diese Materialien bei Aufbauten für Energiegewinnung.

- 2.40** Die **Entwässerung** ist auf den Baugrundstücken im Trennsystem vorzunehmen. Punkt- oder linienförmige Versickerungen sind nicht zulässig. Die Abführung von unbelastetem Dach- und Dränwasser ist im Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

#### **3. Denkmalschutz**

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Der Baubeginn ist mindestens 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde auftreten, ist unverzüglich die Untere Denkmal-Schutzbehörde zu benachrichtigen.

Dem Landesdenkmalamt ist die, für die Fundbergung und die Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen. ( § 20 DSchG )

**4. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes.

5. Je nach elektrischen Leistungsbedarf sind MÜAG- oder kundeneigene Umspannstationen zu erstellen. Die Gasversorgung ist bis zu einer Abgabemenge von 300 m<sup>3</sup> pro Stunde möglich.

**6. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Trauf- oder Attikaoberkante dürfen nicht überschritten werden.

Werbeanlagen mit einer Höhe über 2 m sind nur in fester Verbindung mit den Gebäuden zugelassen.

Länge der Werbeanlagen:

max. 10% der Gebäudelänge, höchstens jedoch 15 m Gesamtlänge.

Höhe der Werbeanlagen:

max. 1,50 m für Gebäude bis zu 4 m Höhe,

max. 2,00 m für Gebäude bis zu 6 m Höhe,

max. 2,50 m für Gebäude über 6 m Höhe.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis 4 m<sup>2</sup> Gesamtgröße zulässig.

Der Mindestabstand von befestigter Straßen- bzw. Rad- Gehwegkante beträgt 1,50 m.

Nicht zulässig sind:

Werbeanlagen in Anbauverbotsflächen und Sichtdreiecken, drehbare Anlagen, Lauf und Kletterschriften, Reklameaufschriften auf Dach-Flächen, fluoreszierende Farben bei Leuchtreklamen.

**7. Außenwandgestaltung**

Fassadenfluchten sind je 25 m Fluchtlänge durch Fensterbänder (Größe der Einzelfenster mind. 4 m<sup>2</sup>), Bepflanzung, Fluchtversätze über 1 m oder ähnliches zu gliedern.

Nicht zugelassen sind:

reflektierende und spiegelnde Fassaden, Fassaden mit fluoreszierenden oder glänzenden Farben, glatte, farblich unbehandelte Sichtbetonfassaden.

**7.10**

Im Baufenster mit der Nutzungsschablone GE, Gebäudehöhe 6,0 – 7,5 m sind Fassaden mit überwiegenden Glasflächen und metallbedampfte Gläser zulässig.

