

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„ Gewerbegebiet an der Autobahn „ 2.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.

**1.50** Entlang der Landesstraße 1079 sowie teilweise der Erschließungsstraße sind Grundstückszufahrten nicht zulässig (Abgrenzung lt. Bebauungsplan).

**1.60** Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes vom 21.04.1993 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 Fassaden mit überwiegenden Glasflächen und metallbedampfte Gläser sind zulässig.**