

Textteil
Zum Bebauungsplan
„ Freisteg-, Max- Eyth-, Richthofen-, und Schloßlesstraße „
in Langenau

In Ergänzung der Planzeichnungen und gemäß § 9 Abs.1 BBauG i.V. mit der BauNVO und LBO wird in dem 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>
WA	I	0,4	0,4
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	0,7

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

1.04 Garagen (§ 17 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.1e BBauG)

1.10 Bauweise (§ 22 BauNVO) **offen**

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

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

2.0 Gebäudehöhe

Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

für 1- geschossige Bebauung max. 3,75 m

für 2- geschossige Bebauung max. 6,30 m

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

2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

- 2.20 Gebäudegruppen**
Das im Bebauungsplan vorgesehene Doppelhaus ist einheitlich zu gestalten und im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde aufeinander abzustimmen.
- 2.30 Farbgebung**
Auffallende Farben sind zu vermeiden.
- 2.40 Dachform und Dachneigung** entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan als Satteldach. Dachaufbauten sind nicht gestattet, jedoch ist bei 1- geschossigen Gebäuden ein Kniestock bis zu max. 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparrenschwelle, erlaubt.
- 2.50 Äußere Gestaltung**
Satteldächer sind mit eng. Ziegeln oder Betonpfannen einzudecken. Freistehende Garagen sind mit Flachdach und Kiesschüttung auszuführen.
- 2.60 Einfriedung** der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,00 m hoch, Sockel 0,20 m und Hecke oder Zaun 0,80 m hoch.