

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„ Hohwegle „**  
**Stadt Langenau**

In Ergänzung der Planzeichen wird gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und LBO im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes „Hohwegle festgesetzt:

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

**1.00 Bauliche Nutzung**

| <b>1.01 Art der baulichen Nutzung</b><br>(§§ 1-15 BauNVO) | <b>Z</b>       | <b>1.02 Maß der baulichen Nutzung</b><br>(§§ 16-21a BauNVO) |            |
|---|----------------|---|------------|
| <b>Baugebiete</b>   |                | <b>GRZ</b>  | <b>GFZ</b> |
| <b>WR</b> Reines Wohngebiet<br>(§ 3 BauNVO)               | <b>I u. UG</b> | <b>0,3</b>  | <b>0,4</b> |
|   | <b>I u. UG</b> | <b>0,4</b>  | <b>0,4</b> |
| <b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet<br>(§ 4 BauNVO)          | <b>I</b>       | <b>0,4</b>  | <b>0,5</b> |
|   | <b>II</b>      | <b>0,3</b>  | <b>0,7</b> |
|   | <b>III</b>     | <b>0,3</b>  | <b>0,9</b> |

Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil

**1.03 Ausnahmen** i.S.v. § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.04 Garagen** (§ 12 BauNVO)  
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür besonders ausgewiesenen Stellen zulässig.

**1.05 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)  
Pro Baugrundstück ist auf der nicht überbaubaren Fläche ein Gebäude mit maximal 15m<sup>2</sup> Grundfläche als Nebenanlage zulässig.

**1.10 Bauweise** (§ 22 BauNVO)  
**offen** oder **geschlossen** (Abgrenzung siehe zeichn. Teil)

**1.20 Gebäudestellung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die im zeichn. Teil eingetragenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtungen der Hauptgebäude bestimmend.

**1.30 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) soll bergseitig nicht mehr als 0,5m über der festgelegten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Zusätzliche Festsetzungen für Flst. 124/9

- 1.40** für die Berechnung der Geschößflächenzahl (GFZ) gilt § 20 BauNVO d.h. auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (nicht Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
- 1.50** Die Nutzungsschablone ist für das Gesamtgrundstück Flst. Nr. 124/9 anzuwenden.
- 1.60** Von den notwendigen Stellplätzen gem. § 37 LBO sind mindestens 35 Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen. Die Tiefgarage muß vollständig unterirdisch angelegt werden. Die Decke ist mit Humus zu versehen und zu begrünen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

**2.0 Gebäudehöhe**

(Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

|     |          |      |       |
|-----|----------|------|-------|
| für | I        | max. | 3,50m |
|     | I und UG | max. | 6,00m |
|     | II       | max. | 6,30m |
|     | III      | max. | 8,80m |

Bei der Planung ist davon auszugehen, daß die Hauseingangsseite nicht mehr als 2 Stufenhöhen über dem verzogenen Gelände liegt.

**2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen**

sind bis zu einer Höhe von max. 0,50m zulässig.

Mit den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt über den Verlauf des natürlichen Geländes vorzulegen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

**2.20 Dachform**

Sattel- oder Flachdach (Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil)  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**Dachneigung**

Entsprechend den Planeinträgen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Reihen – und Doppelhausbebauung sind pro Gebäudeblock nur einheitliche Dachformen und einheitliche Dachneigungen zulässig. Dachaufbauten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Dachneigung mindestens 28° beträgt.

Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock bis maximal 0,30m zulässig Dies gilt nicht im Bereich der Deckblattänderung (westlich der Panoramastraße und westlich des Ahornweges sowie im Gebiet zwischen Panoramastraße und Ahornweg).

### **2.30 Äußere Gestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldächer von mehr als 20° Dachneigung sind mit Ziegel einzudecken.  
Die Flachdächer sind mit einer Kiesschüttung zu versehen.

### **2.40 Einfriedigung** der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Rabatte / Sockel bis 0,20m Höhe
- künstliche Einfriedigungen bis 0,80m Höhe
- geschlossene Hecken bis 2,0m Höhe
- freistehende Bäume und Hecken unbegrenzt

### **3.0 Nachrichtliche Festsetzungen**

#### **Hinweise**

Sofern aus planerischen Grundsätzen es erforderlich wird, eine Gemeinschaftsantenne zu erstellen, wird der Anschluß von allen Gebäuden zwingend vorgeschrieben.

Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend dem Nachbarrecht in Baden-Württemberg anzulegen.