

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Kohnenbühl“
Gemeinde Langenau - Albeck**

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

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

1.00 Bauliche Nutzung

1.01 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1-15 BauNVO)

1.02 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16-21 BauNVO)

| Baugebiet | GRZ | GFZ |
|---|-----|-----|
| WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | 0,4 | 0,5 |
| | 0,4 | 0,8 |

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. Garagen s. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen. (2.2)

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 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.1.2 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. Rundfunk-, Fernseh- und Funkantennen sind aus gestalterischen Gründen auch in der überbaubaren Grundstücksfläche nur als Ausnahme zulässig.

1.10 Pflanzgebot (§ 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 1,50 m einzuhalten.

1.11 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 müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,80 m einhalten. Die Fläche zwischen Einfriedigung und Grenze ist mit einer Hecke zu bepflanzen, die die Einfriedigung optisch kaschiert.

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

2.00 Gebäudehöhe

(Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)

| | Bergseite | Talseite |
|-------------------------------------|-----------|----------|
| für I - geschossige. Bebauung max. | 3,80 m | 6,00 m |
| für II - geschossige. Bebauung max. | 6,20 m | 6,80 m |

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. 25° Dachaufbauten mit einer Höhe max. 1,50 m und Öffnungen im Dach mit mind. 1,00 m 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. 25° Dachneigung zu versehen.

Abweichend von der offenen Bauweise sind Grenzgaragen entgegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO bis zu einer Gesamthöhe von 4,80 m und einer mittleren Höhe von 3,60 m jeweils gemessen ab festgelegter Garagenfußbodenhöhe zulässig.

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 1,20 m 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 Nr. 32 LBO an der Stätte der Leistung zulässig.

2.06 Müllbehälter

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

2.07 Nachrichtlich der EVS

Der Bestand der 20 KV-Freileitung muß solange sichergestellt sein, bis die beiden Umspannstationen erstellt sind und bis im Zuge der Baugebietserschließung (Straßen- bzw. Gehwegausbau) das 20 KV Ersatzkabel in einer gesicherten Trasse verlegt werden kann.