

Textteil
Zum Bebauungsplan
„ Nordöstlicher Stadtrand „ Teil I
in Langenau

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

- 1.0 Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)**
- 1.10 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1a BBauG)**
- 1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.12 Maß der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)**
 - Entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)
 - Zahl der Vollgeschosse **zwingend**
- 1.13** Ausnahmen i.S. von Abs.3 Nr.1- 6 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.4 BauNVO nicht zulässig.
- 1.14 Garagen (§ 12 BauNVO)** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Bei 1- geschossiger Bauweise sind die Garagen möglichst in den Hauskörper einzubeziehen.
Alle freistehenden Garagen sind mit ebenen Dächern aus Beton zu versehen. Ihre max. Bauhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.
- 1.15 Nebenanlagen** i.S. von § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.20 Bauweise** entsprechend den Einschrieben im Plan
- 1.30 Stellung der baulichen Anlagen**
Firstrichtung entsprechend den eingezeichneten Pfeilrichtungen
- 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BBauG und § 11 LBO)**
- 2.10 Äußere Gestaltung**
- 2.11 Dachform** entsprechend den Eintragungen in Lageplan als Satteldach oder an den hierfür besonders bezeichneten Stellen als ebenes Dach.
- 2.12 Dachneigung** entsprechend den Eintragungen im Lageplan

- 2.13** **Dachaufbauten** sind nicht zulässig.
- 2.14** **Dachdeckung**
bei geneigten Dächern Ziegel- oder Betonpfannendeckung, bei ebenen Dächern Presskiesschüttung
- 2.15** **Kniestock**
bei 1- geschossigen Gebäuden mit 25° - 28° Dachneigung sind bis 0,50 m zulässig
bei 2- geschossigen Gebäuden mit 22° - 25° Dachneigung sind bis 0,25 m zulässig
- 2.16** **Gebäudehöhe** (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)
Gemessen vom tiefsten Punkt des fertiggestellten Geländeschnittes bis Oberkante Dachgesims.
- Bei Z = I max. 3,75 m
Bei Z = II max. 6,30 m
- 2.17** **Auffüllungen, Aufschüttungen und Abgrabungen** sind bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.
Auf das Gelände von Nachbargrundstücken ist besonders Rücksicht zu nehmen.
- 2.18** Die im Bebauungsplan vorgesehen Gebäudegruppen sind einheitlich zu gestalten und im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde aufeinander abzustimmen.
- 2.19** **Farbgebung**
Auffallende Farben sind zu vermeiden.
- 2.20** **Einfriedungen**
an öffentlichen Verkehrsflächen möglichst Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m