

Textteil
zum Bebauungsplan
„ Nordöstlicher Stadtrand „ Teil II
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:

Planungsrechtliche 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 Firstrichtung 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 Aufgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.

- 2.20 Gebäudegruppen (Reihenhäuser)**
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudegruppen sind 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 max. 0,50 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Sparrenschwelle erlaubt.
- 2.50 Äußere Gestaltung**
Satteldächer sind mit eng. Ziegeln oder Betonpfannen einzudecken.
Freistehende Garagen sind mit Flachdach und Kiesschüttung auszuführen,
- 2.60 Einfriedigung**
der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,00 m hoch,
Sockel 20 cm und Hecke oder Zaun 80 cm.

Nachrichtliche Festsetzungen

- 3.0 Straßenbauamt Ehingen**
Die eingezeichneten Sichtfelder bei der Einmündung der Jahnstraße in die Öllinger Straße sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Einfriedungen und Anpflanzungen freizumachen und freizuhalten.
Ausnahmen hiervon ist die vorhandenen Trafostation Geb. 9 der Öllinger Straße.