

**Textteil  
zum Bebauungsplan  
„Obere Flötzbachstraße“  
Gemeinde Langenau - Albeck**

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

**1.1 Bauliche Nutzung**

**1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)**

Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO

**1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)**

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
WR Reines Wohngebiet	I+UG	0,4	0,5

**1.13 Ausnahmen**

im Sinne des Abs. 3 des § 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 LBO)**

entsprechend den Einschrieben im Plan.

**1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

offene Bauweise (nach § 22 Abs. 2 BauNVO)

**1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstaben b, BBauG)**

Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.

**1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO**

sind nicht zugelassen.

**1.5 Garagen und Stellplätze für Kfz. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1e BBauG)**

innerhalb der Baugrenzen. Zulässiges Höchstmaß an Grenze 6.50 m

**1.6 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)**

Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedigung und die der Anpflanzung nur max. 0,80 m betragen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

- 2.1 Gebäudehöhe** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
straßenseitig max. 3,50 m, gemessen von der fertigen Geländeoberfläche bis Gesimsoberkante Gebäude.
- 2.2 Aufschüttungen** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
sind hangseitig bis auf Fertigstraße möglich.
- 2.3 Dachform** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Dachform u. Dachneigung wie im Plan eingeschrieben.
- 2.4 Äußere Gestaltung** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Außenmauerwerk hell verputzt.  
Auffallende Farben sind zu vermeiden.  
Sockelgeschoß um mind. 10 cm zurückgesetzt u. dunkel gestrichen
- Dachdeckung:  
Ziegel engobiert
- 2.5 Einfriedigungen** (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)  
Gegen öffentl. Verkehrsflächen Fußmauern in Beton oder Naturstein max. 0,30 m hoch.  
Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung zulässig; Gesamthöhe max. 1,00 m.