

Textteil
Zum Bebauungsplan
„Obere Hindenburgstraße“
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.

Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

1.01 Art der baulichen Nutzung (§ 1-150BauNVO)

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

<u>Baugebiete</u>	<u>Z</u>	<u>GRZ</u>	<u>GFZ</u>
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	0,8
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	II	0,4	0,8

1.03 Ausnahmen i.s.v.(3) des § 6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht als zulässig.

1.04 Garagen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 (1) Nr.4 BBauG)

1.10 Bauweise (§ 22 BauNVO) **offen** (entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan).

1.20 Gebäudestellung (§ 9 (1) BBauG) Die im Plan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtungen der Hauptgebäude bestimmend.

1.30 Höhenlagen der Baulichen Anlagen (§ 9 (1) BBauG) Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

1.40 Sichtfelder sind entsprechend den vorgeschriebenen Abmessungen Auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,70m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (2) BBauG und § 111 LBO)

2.0 Gebäudehöhe Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

für I -gesch. Bebauung max. 4,00m

für II-gesch. Bebauung max. 6,00m

Bei Garagen darf die max. Bauhöhe 2,50m nicht überschreiten.

2.10 Gebäudegruppen Die im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudegruppen sind einheitlich zu gestalten und im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde aufeinander abzustimmen.

2.20 Dachform und Dachneigung entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan als **Satteldach**.

2.30 Äußere Gestaltung Satteldächer sind mit eng. Ziegel oder Betonpfannen einzudecken. Freistehende Garagen sind mit Flachdach und Kiesschüttung auszuführen.

2.40 Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,00m hoch. Sockel 0,20m und Hecke oder Zaun 0,80m. Im Bereich wo evtl. Stützmauern erforderlich werden, Höhe der Stützmauer max. 0,50m.