

**Textteil**  
zum Bebauungsplan  
**„Ortskern I“**  
in Langenau

Rechtsgrundlagen

1. §§ 2 und 9 Bundesbaugesetz vom 18.08.1976  
(BGBl. I. S. 2221) (BBauG)
2. §§ 1- 23 Baunutzungsverordnung i.d. fassung vom 15.09.1977  
(BGBl. I. S. 1763) (BauNVO)
3. § 111 Landesbauordnung für Baden- Württemberg i.d. Fassung  
vom 20.06.1972 (GES.BI. 351) (LBO)
4. § 10 Städtebauförderungsgesetz vom 18.08.1976  
(BGBl. I. S. 2221) (StBauFG)

Aufhebungen

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeinschriebs wird festgesetzt:

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

- 1.1 Art der baulichen Nutzung ( §§ 1- 15 BauNVO)**
  - 1.11** Besonderes Wohngebiet ( WB § 4 a BauNVO)  
Ausnahmen nach Abs. 3 (1-3) sind nicht zulässig
  - 1.12** Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Bgst Gbd § 9 Abs.1 § (1)  
Nr.5 BBauG)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung ( §§ 16- 21 BauNVO)**  
(siehe Begründung)
  - 1.21** Grundflächenzahl = GRZ ( § 19 BauNVO)  
(entsprechend Planeinschrieb)
  - 1.22** Geschoßflächenzahl = GFZ ( § 20 BauNVO)  
(entsprechend Planeinschrieb)
- 1.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse ( § 18 BauNVO)**

(entsprechend Planeinschrieb)

Es bedeuten z.B. II = 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

I = 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze

- 1.4 Bauweise** ( § 9 Abs. 1 § Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)
- 1.41** g = geschlossene Bauweise ( § 22 Abs. 3 BauNVO)
- 1.42** b = besondere Bauweise ( § 22 Abs. 4 BauNVO)  
Innerhalb der Baugrenzen ist die Bebauung geschlossen auszuführen.  
Soweit Baufenster laut Planeintrag an die Grenze des Nachbargrundstücks heranreichen ist Grenzbau zwingend vorgeschrieben.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen** ( § 9 Abs. 1 § Nr. 2 BBauG)  
Die im Plan dargestellte Festsetzung der dominierenden Stellung der Gebäude (Firstrichtung) entsprechend Planeinschrieb = Pfeil.
- 1.6 Garagen und Stellplätze** ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- 1.61** Die nach § 69 LBO notwendigen Stellplätze und Garagen sind Gemäß de Einzeichnungen im Bebauungsplan, im übrigen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen.
- 1.62** Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze außerhalb der Grundstücksflächen sind im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO dem jeweiligen Grundstücksflächen hinzuzurechnen.
- 1.7 Nebenanlagen** ( § 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.
- 1.8 Bindung für die Erhaltung von Bäumen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)  
Auf den im Plan mit **pfb** gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** ( § 111 LBO)

- 2.1 Gebäudehöhen** (Abs. 1 Nr. 8 LBO)  
Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen im **WB**  
beträgt bei:
- |                                |       |
|--------------------------------|-------|
| 1 Vollgeschoß mit Flachdach    | 5,0 m |
| 2 Vollgeschosse mit Flachdach  | 7,5 m |
| 2 Vollgeschosse mit Satteldach | 6,5 m |
- jeweils gemessen zwischen Fußboden des untersten Vollgeschosses und Oberkante Attika bzw. Traufe (Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut)
- 2.2 Dachform** (Abs. 1 Nr.1 LBO)  
Satteldach (**SD**), Dachneigung siehe Planeinschrieb  
Flachdach (**FD**), Dachneigung 0° - 3°.

- 2.3 Dachdeckung** (Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Als Dachdeckung sind Ziegel in rotbraunem bis braunem Farbton zu verwenden, bei Flachdach Kiesschüttung.
- 2.4 Dachaufbauten und Einschnitte** (Abs. 1 N. 1 LBO)  
Die senkrechte Ansichtsfläche der Dachaufbauten darf max. 1,30 m betragen. Dacheinschnitte sind nur zulässig, soweit sie von wichtigen öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m von den Ortsgängen haben. Ihre Länge soll 2/5 der Dachlänge in der Regel nicht überschreiten.
- 2.5 Dachflächenfenster** (Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Dachflächenfenster über 1,0 m<sup>2</sup> sind auf Dachflächen nur zulässig  
Soweit sie von wichtigen öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.
- 2.6 Antennenanlagen** (Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Es ist jeweils nur eine Antenne pro Gebäude zulässig.
- 2.7 Niederspannungsleitungen** (Abs. 1 Nr. 4 LBO)  
sind zulässig
- 2.8 Fassadengestaltung** (Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Um die Kleinmaßstäblichkeit zu wahren, ist in den Obergeschossen der Hauptansichtsflächen die Fensteranordnung durch Reihung von Einzelfenstern vorgeschrieben. Für Einzelfenster darf dabei das Breitenmaß von 1,0 m in der Regel nicht überschritten werden.
- 2.9 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die äußere Farbgebung muß in gedeckten Farbtönen erfolgen. Die Farben „Schwarz“, „Anthrazit“ und „grelles Weiß“ sind nicht zulässig.
- 2.10 Werbeanlagen** (Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig.  
Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen,  
Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben.