

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Schälheckle“
Stadt Langenau**

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 Abs. 1 BBauG i. V. mit der Bau NVO und LBO wird in dem schwarz umrandet Gebiet festgesetzt:

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

1.00 Bauliche Nutzung

1.10 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO)

Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO)

1.11 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16-21 BauNVO)

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
SO	II	0,5	0,8
GE	gewerbliche Lagerfläche		
MI	I	0,4	0,5

1.10 Im Sondergebiet

sind alle für eine Straßenmeisterstelle erforderlichen Anlagen wie z. B. Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, Werkstätten, Aufenthaltsräume, Waschanlagen, betriebseigene Tankstelle usw. zugelassen.

1.11 Im Gewerbegebiet

sind Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude und Tankstellen nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmen entsprechend § 8 Abs. 3 sind ebenfalls nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind nur Lagerflächen (ohne ortsfeste Hochbauten) zulässig, wobei Schrott, Treibstoffe, Öle und sonstige wassergefährdende Flüssigkeiten nicht gelagert werden dürfen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.20 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.30 Zufahrts- und Zugangsverbot

zwischen den bebaubaren Flächen und der L 1232 dürfen entlang der im Plan festgelegten Strecke keine Zufahrten oder Zugänge erfolgen.

1.40 Bauweise

(§ 22 BauNVO) entsprechend den Eintragungen im Plan. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu erstellen. Im Sondergebiet wird die Länge der Gebäude nicht begrenzt.

1.50 Sichtfelder

an der Einmündung in die L 1232 sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.60 Flächen

für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG) sind im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten zu bepflanzen.

1.70 Werbeanlagen

dürfen entlang der L 1232 in einem Abstand von 20,0 m nicht angebracht werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO)

2.00 Gebäudehöhen

(Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)

Gebäudehöhe im SO Gebiet: maximal 8,00 m

Gebäudehöhe im MI Gebiet: maximal 5,00 m

2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

In den Bauvorlagen ist der Verlauf des natürlichen Geländes einzuzeichnen. Böschungen aufgrund des Straßenkörpers und Betonsockel für Rabatte sind vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG).

2.20 Dachform

Satteldach, Dachneigung entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

2.30 Einfriedungen

sind bis maximal 1,80 m Höhe zulässig und mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Im Bereich von Sichtfeldern darf die Einfriedung 0,70 m (siehe 1.50) nicht überschreiten.

2.40 Einfriedungen

entlang der Feldwege ist von der Grundstücksgrenze bis zur Einfriedung ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.