

Textteil
zum Bebauungsplan
„Südlich der Angertorstraße II“
in Langenau

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäß § 9 Abs. 1 BBauG festgesetzt:

- 1.0** das gesamte Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 der BauNVO sind zugelassen.
(Art der baulichen Nutzung gemäß Abs. 1 der BauNVO)
- 2.0 a)** die **Zahl der Vollgeschosse** entsprechend den in der Planzeichnung hierzu enthaltenen Einschrieben
(z.B. 2) zwingend
- b)** die **Grundflächenzahl** für das gesamte Plangebiet mit
GRZ = 0,25 m (Maß der baulichen Nutzung gemäß Abs. 2 der BauNVO)
- 3.0** die **offene Bauweise** für das gesamte Plangebiet
(Bauweise gemäß Abs. 3 der BauNVO)
- 4.0** die **Nichtzulassung von Nebenanlagen** i.S.d. § 14 S. 1 der BauNVO
(z.B.: Garagen, Einstellplätze, Geschirrhütten usw.) in den überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen)
- 5.0** die **Gebäudehöhen** (vom fertigen Gelände bis OK Dachrinne)
für II gesch. Bebauung mit max. 6,00 m
für III gesch. Bebauung mit max. 8,50 m
- 6.0** die **Dachform**, soweit durch Planeinschriebe nicht anders bestimmt,
für II und III gesch. Bebauung als **Satteldach** mit ca. 30° Neigung
ohne **Dachaufbauten**.
Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung darf die max. Dachfirst-
und Kaminhöhe 470,00 NN nicht überschreiten.
- 7.0** die **Grundrißform** der Gebäude als langgestrecktes Rechteck mit
einem Seitenverhältnis zwischen 2:3 und 1:2.
- 8.0** die **Nachweis- und Offenhaltungspflicht** des später möglichen
Garagenbaus durch Einzeichnung in den Eingabep länen (auch wenn
zunächst an der Stelle der Garagen lediglich der erforderliche
Einstellplatz vorgesehen wird).
- 9.0** die **Äußere Gebäudegestaltung** insoweit, als
 - a)** bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten (Sichtmauerwerk,

Sichtbeton, Putz, Schalung usw.) auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden sind.

- b) Sockel- und Untergeschoßwände, soweit über Gelände sichtbar, zurückgesetzt und dunkel getönt werden müssen.
- c) für die Deckung der Satteldächer (auch der Nebengebäude) grundsätzlich nur Ziegel (möglichst engobiert) verwendet werden dürfen. Für die Flachdachabdeckung der Garagen ist Welleternit oder Wellblech nicht zugelassen.

10.0 die **Einfriedung** der Grundstücke an öffentlichen Straßen als einfache Holzzäune oder Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 0.10 m hohen Steineinfassungen. Die Verwendung von Eisen mit Ausnahme von Drahtgeflechten ist nicht zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht übersteigen.

11.0 eine **Viehhaltung** ist im gesamten Plangebiet untersagt.