

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnungen und gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO und LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

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

1.00 Bauliche Nutzung

1.01 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1-15 BauNVO)

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

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	I	0,4	0,5

1.04 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.10 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen (entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan)

1.20 Gebäudestellung (§ 9 Abs.1 BauGB)

Die im Plan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtung der Hauptgebäude bestimmend.

1.30 Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) soll nicht mehr als 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

1.40 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

auf den einzelnen Baugrundstücken ist jeweils mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

Entlang OW 75 (Lenastraße) ist entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan eine Hecke aus einheimischen Gehölzen und Sträuchern anzupflanzen.

1.50 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zusätzliche Festsetzungen auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 06.11.1987 für die Festlegung von Lärmpegelbereichen. Zum Schutz gegen Lärm, ausgehend von der Eisenbahnlinie Ulm - Aalen.

In den jeweiligen Lärmpegelbereichen sind die nachfolgend genannten Schallschutzmaßnahmen beim Bau von Wohngebäuden vorzunehmen.

Lärmpegelbereich II - 56 - 60 dB(A) DIN 4109

Lärmpegelbereich III - 61 - 65 dB(A) DIN 4109

Die Schalldämmwerte für Außenwand, Dachhaut und Fenster müssen den jeweiligen Werten der einzelnen Tabellen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen.

Der Nachweis für die Einhaltung dieser Werte ist, besonders bei Fertighäusern und auszubauenden Dachgeschossen, zu erbringen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

2.00 Gebäudehöhen

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

Für 1-gesch. Bebauung max. 4,00 m

2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. In den Bauvorlagen ist der Verlauf des natürlichen Geländes einzuzeichnen.

2.20 Dachform und Dachneigung

für die Hauptgebäude entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan als Satteldach. Freistehende Garagen sind mit Flachdach oder mit einem, Satteldach und einer Dachneigung von mindestens 25° auszuführen. Dachaufbauten sind bis zu einer max. Traufhöhe von 3,00 m bei einem Abstand von mindestens 1,50 m zu den Giebelseiten zulässig, soweit sie 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Dachaufbau muß mindestens 1,30 m von der Traufe des Hauptgebäudes entfernt sein.

2.30 Äußere Gestaltung

Satteldächer sind mit engobierten Ziegel oder Betonpfannen einzudecken.