

**Textteil**  
Zum Bebauungsplan  
**„Westlich der Tulpenstraße“**  
in Langenau

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

**1.0 Bauliche Nutzung**

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

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

<u>Baugebiete</u>	<u>Z</u>	<u>GRZ</u>	<u>GFZ</u>
<b>WA</b>			
Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO)	I	0,4	0,4
	II	0,4	0,7

**1.03 Ausnahmen** im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

**1.04 Garagen** ( § 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
( § 9 Abs. 1e BBauG)

**1.10 Bauweise** ( § 22 BauNVO) **offen.**

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

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs. 2 BBauG und § 111 LBO)**

**2.0 Gebäudehöhe**

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

für I gesch. Bebauung max. 3,75 m  
für II gesch. Bebauung max. 6,30 m

Bei Garagen mit Flachdach darf die max. Bauhöhe von 2,50 m nicht überschritten werden.

**2.10 Aufschüttungen** sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

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

Dachaufbauten sind nicht gestattet, jedoch ist bei eingeschossigen Gebäuden ein Kniestock bis max. 0,50 m, gemessen von OK Rohdecke bis Sparrenschwelle, erlaubt.

**2.30**

**Äußere Gestaltung**

Satteldächer sind mit eng. Ziegeln oder Betonpfannen einzudecken. Freistehende Garagen sind mit Flachdach und Kiesschüttung auszuführen.

**2.40**

**Einfriedung** der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 1,00 m hoch sein.