



Zeichenerklärung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Krähennacker Teil I - 5. Änderung"

Grundlage ist die Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 i.d.F. vom 22.07.2011

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise
 - mit Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stadtplatz
 - Geh- u. Radwegflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkplätze
 - Zweckflächen (Elektricität)
- Öffentliche und Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung beschränkt
 - Vollgrünfläche
- Flächen für den Gemeinbedarf**
 - Kindergarten
- Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des örtlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Übertragung von Flächen für Wohnzwecke z.B. Garagen, Stellplätze
- Füllschema der Nutzungsschablone**
 - Nutzung
 - Art der Baugrenze
 - Bauweise
 - Dachform
 - Übergangung

C.3. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und dieser örtlichen Bauvorschrift treten alle bisherigen Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Textteil zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift „Krähennacker Teil I - 5. Änderung“ in Langenau-Albke

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (Ges. Bl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift „Krähennacker – Teil I, 5. Änderung“
 Es wird hiermit bestätigt, dass die 5. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung vom 30.03.2015 den Satzungsbeschlüssen der Gemeindevertretung am 17.04.2015 zu Grunde lag und den Satzungsbeschlüssen entspricht.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)**
 - WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO
 - Gmb (Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten“) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im WA sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 a BauNVO)**

Baugebiet	max. Geschosshöhe	CRZ
WA	I	0,4
WA	I + UG	0,4
WA	II	0,4
Gmb	II	0,4
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
 offene Bauweise
 geschlossene Bauweise: es sind nur Hausgruppen zulässig. (Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil)
- Garagen und Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
 sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie müssen im Zufahrtbereich mind. 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bergseitig nicht mehr als 50 cm über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Langenau, den 20.04.2015

DS
 Mangold
 Bürgermeister

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- 1. Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
 Die max. Gebäudehöhen (gemessen zwischen EFH und Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante der Dachhaut) betragen
 - bei 1-geschossiger Bebauung: bergseitig max. 4,00 m, talseitig max. 6,00 m
 - bei 1-geschossiger Bebauung mit UG: bergseitig max. 4,00 m, talseitig max. 6,00 m
 - bei 2-geschossiger Bebauung: bergseitig max. 6,00 m, talseitig max. 7,00 m
- 2. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
 Die Hauptgebäude sind mit Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40°, mit Pultdach (7° - 12°) oder mit Flachdach auszuführen (Abgrenzung siehe zeichn. Teil). Bei Winkeldächern gilt dies für das Hauptdach. Dachgängen sind zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptdaches mind. 28° beträgt. Die Dachdeckung der Satteldächer hat mit Dachziegeln in einem roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Ton zu erfolgen. Auf Pultdächern sind auch beschichtete Metalldeckungen in denselben Farbtönen zulässig.
- 3. Äußere Gebäudegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
 Die Gebäudehöhen sind einheitlich zu gestalten.
- 4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
 sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m – bezogen auf das natürliche Gelände – zulässig, m. § 74 LBO durchgeführt wurde.
- 5. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
 entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 1,00 m hoch sein. Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- 6. Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
 sind an öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,00 m Höhe, ansonsten bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift „Krähennacker – Teil I, 5. Änderung“

- Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurde am 23.01.2015 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Stadt Langenau beschlossen und am 29.01.2015 in der Heimat Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Änderung der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung vom 01.12.2014 einschließlich seiner Begründung wurde von Montag, den 09.02.2015 bis Montag, den 09.03.2015 ausgestellt.
 - Die öffentliche Auslegung wurde am 29.01.2015 in der Heimat Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung vom 01.12.2014 einschließlich seiner Begründung wurde von Montag, den 09.02.2015 bis Montag, den 09.03.2015 ausgestellt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 17.04.2015 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und die 5. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung vom 30.03.2015 als Satzungen beschlossen.
 - Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse vom 23.04.2015 in der Heimat Rundschau ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.
- Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 und 13 BauGB i. V. m. § 74 LBO durchgeführt wurde.
- Langenau, den 24.04.2015

DS
 Mangold
 Bürgermeister

Bebauungsplan Krähennacker Teil I 6. Änderung

geänderter Geltungsbereich

geändert: 15.11.2024

Verwaltungsbund Langenau
 Alb-Donau-Kreis

Gemeinde: Stadt Langenau
 Gemarkung: Albke
 Ab-Donau-Kreis
 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift
 „Krähennacker Teil I - 5. Änderung“
 in Langenau-Albke
 Lageplan M 1: 500

Geprüft: Langenau, den 30.03.2015
 Verwendet: Langenau
 - Bauamt -