

Textteil
zum Bebauungsplan
„ Brennofen II “
Gemeinde Setzingen

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe wird gem. § 9 (1) BBauG festgesetzt:

1. das gesamte Wohngebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
Ausnahmen i. S. v. (3) des § 4 BauNVO sind zugelassen
(**Art der baulichen Nutzung** gem. BauNVO erster Abschnitt)
2. a) die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den in der Planzeichnung hierzu enthaltenen Einschriebe (z.B. **I** u. **II**) zwingend

b) die **Grundflächenzahl** für das gesamte Plangebiet mit **GRZ = 0,4**
(Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO, zweiter Abschnitt)

c) die **Geschossflächenzahl** für das gesamte Plangebiet mit **GFZ = 0,4 u. 0,7**
3. die **offene Bauweise** für das gesamte Plangebiet
(Bauweise gem. BauNVO, dritter Abschnitt)
4. die **Nichtzulassung von Nebenanlagen** i.S.v. § 14 BauNVO (z.B. Kleintierställe, Geschirrhütten etc.) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen).
Garagen und Einstellplätze nach Bebauungsvorschlag zwingend, Garagen im U.G. unter Erdgleiche sind verboten.
Bei entsprechendem Geländeverlauf kann eine Unterbringung von Garagen im Hausinnern des U.G. zugelassen werden.
Eine Begehrbarkeit der an das Haus angebauten Garage vom O.G. bzw. D.G. aus ist nicht zulässig.
5. die **seitlichen Mindestabstände** der Vordergebäude bei Traufstellung 6 m, bei Giebelstellung kann das Maß durch die Baugenehmigungsbehörde verdoppelt werden (Reihen- und Doppelhäuser bis zu 30 m Länge bei äußerlich einheitlicher Gestaltung und Erstellung jeweils als ein Gebäude).
6. die **Gebäudehöhe** (v. fert. Gelände bis O.K. Dachrinne) für 1-gesch. Bebauung mit max. 3.75 m
7. die **Dachform** soweit durch Planeinschrieb nicht anders bestimmt
 - a) für 1-gesch. Bebauung als Satteldach mit Kniestock ca. 50 cm Höhe und ca. 34° Dachneigung ohne Dachaufbauten
 - b) gestr.
 - c) Für 2-gesch. Bebauung als Satteldach ohne Kniestock ca. 30°

- d) Für 1-gesch. Garagen als Flachdach (Massiv- oder Wellasbestplattenabdeckung)
8. die **Grundrissform** der Gebäude als langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis mit 2:3
9. die **Nachweis- und Offenhaltungspflicht** des später möglichen Garagenbaues durch Einzeichnung in den Eingabeplänen (auch wenn zunächst anstelle der Garagen nur der erforderliche Einstellplatz gem. § 2 (1) RgaO vorgesehen wird)
10. die **äußere Gebäudegestaltung** insoweit als
- a) bei der Oberflächenbehandlung der Gebäudeseiten auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden sind
 - b) Sockel- und Untergeschosswände, soweit über Gelände sichtbar, mind. 2 cm zurückgesetzt und dunkel getönt werden müssen
 - c) Für die Deckung der Satteldächer grundsätzlich nur Ziegel engobiert und
 - d) Für die Deckung der Garagendächer Wellasbestplatten in rotbrauner Farbe verwendet werden dürfen
 - e) Die Traufgesimse als sichtbare Sparrengesimse mit einem Mindestüberstand von 40 cm auszubilden sind. Ortganggesimse ebenso in üblicher Holzkonstruktion (Hängebrett mit Zahnlatte oder Ortgangziegel). Die Ausführung von massiven Gesimsen ist verboten
 - f) Das Anbringen von Reklame jeglicher Art an den Gebäuden, Garagen oder Einfriedungen, unterbleiben sollte. Bei dringendem Bedürfnis ist vor der Anbringung die Gemeindeverwaltung und die Kreisbaumeisterstelle zu hören.
 - g) Das Gelände des Baugrundstücks möglichst unverändert zu belassen ist, soweit Auffüllungen absolut nicht zu vermeiden sind, sind sie flach zu verziehen; Stützmauern, insbesondere an den Grenzen sind verboten.
11. die **Einfriedung der Grundstücke** an den öffentlichen Straßen und Wegen ist als einfacher Holzzaun (Schräg- oder Scherenzaun) auszuführen. Der Zaun selbst ist durchlaufend herzustellen, das heißt, die Herstellung von Zwischenpfeilern ist zu unterlassen. Die Sockelmauer ist als Sichtbeton mit einer max. Höhe von 35 cm anzulegen. Die Höhe des Scherenzauns ist mit 0,70 m festgesetzt, so dass eine Gesamthöhe von 1,10 m nicht überschritten wird. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen können mit Drahtgeflecht ebenso mit einer max. Höhe von 1,10 m zugelassen werden. Für die Zwischenstützen sind bei beiden Zaunarten ausschließlich Stahlrundstützen vorzusehen.