

Textteil
zum Bebauungsplan
" Bergäcker "
Gemeinde Asselfingen

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

1. Das Gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet **WA** im Sinne von § 4 BauNVO (Art der baulichen Nutzung gemäß 1. Abschnitt der BauNVO).
2. **Für das gesamte Plangebiet**
 - a) 2-geschoßige Gebäude ohne Kniestock mit einer Dachneigung von 33°; Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Ein Wohnungseinbau im Dachgeschoß jetzt und zu einem späteren Zeitpunkt kommt nicht in Betracht. Die Gebäudehöhe bis Traufe beträgt max. 6,00 m.
 - b) 1 1/2-geschoßige Gebäude mit einem Kniestock von max. 0,75 m (gemessen bis OK Kniestockpfette) und einer Dachneigung von 46°. Die Dachaufbauten sind zusammenhängend auszubilden und dürfen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
 - c) Die Grundflächenzahl mit **GRZ = 0,25** und die Geschößflächenzahl mit **GFZ = 0,5** (Maß der baulichen Nutzung gemäß 2. Abschnitt der BauNVO).
3. **Die offene Bauweise** für das genannte Plangebiet (Bauweise gemäß 3.Abschnitt der BauNVO).
4. **Die Nichtzulassung von Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Garagen, Einstellplätze, Geschirrhütten usw.) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
5. **Die Nachweis- und Offenhaltungspflicht** des später möglichen Garagenbaus durch Einzeichnung in den Bauplan, auch wenn zunächst anstelle der Garagen lediglich der erforderliche Einstellplatz gem. § 2 Abs. 1 RgaO vorgesehen wird.
6. **Die Grundrißform der Gebäude** als langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis zwischen 2 : 3 und 1 : 2.
7. **Die äußere Gebäudegestaltung** insoweit, als
 - a) bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz usw,) auffällige Struktur und Farbgebung zu vermeiden sind;

b) für die Deckung der Satteldächer (auch der Nebengebäude) grundsätzlich nur Ziegel - möglichst engobiert - verwendet werden dürfen.
In Ausnahmefällen ist auch die Dachdeckung mit Welleternit zugelassen.

8. **Die Einfriedigung** der Grundstücke an der öffentlichen Straße mit einem 20cm hohen Betonsockel und mit 80 cm durchlaufendem Schären- oder Schrägzaun, der an einbetonierten Stahlrohren befestigt ist. Betonpfeiler dürfen nur an Eingangs- oder Einfahrtsöffnungen angebracht werden. Die Mindestbreite der Pfeiler ist auf 0,50m festgelegt. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf nicht höher als 1,50m sein. In Ausnahmefällen können auch im Einvernehmen mit der Kreisbaumeisterstelle festumrandete Welldrahtmatten verwendet werden.