

## Gemeinde Setzungen

### Textteil zur Änderung des Bebauungsplanes „Brennofen I“

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)  
allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
Mischgebiet (Mi) gem. § 6 BauNVO  
Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil  
Im WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.  
Im MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)  
max. Grundflächenzahl im WA und Mi: 0,4  
max. Zahl der Vollgeschosse im WA und Mi: II
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
- offene Bauweise  
- abweichende Bauweise  
Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil
4. Nebenanlagen (§ 14 i. v. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Nebenanlagen sind – soweit es sich um Gebäude handelt – nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
5. Garagen (§ 12 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

## Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Zulässig sind auf den Hauptgebäuden nur gleichseitige Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 – 45°. Auf Nebengebäuden und Garagen sind auch Pult- und Flachdächer sowie flach geneigte Satteldächer zulässig. Dasselbe gilt für untergeordnete Bauteile am Hauptgebäude (z. B. Erker, Hauseingangsüberdachungen).
2. Dachgauben (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Dachgauben müssen zum Giebel mind. 1,50 m Abstand einhalten. Sie dürfen max. halb so lang sein wie das Hauptdach. Der Abstand der Gaube zum First beträgt mind. 50 cm.
3. Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit und schwarz zu decken. Untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen können auch mit zementgebundenen Wellplatten in denselben Farbtönen gedeckt werden. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.
4. Zufahrten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
5. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind geschlossene künstliche Einfriedigungen nicht zulässig. Andere künstliche Einfriedigungen sind mit heimischen Laubsträuchern zu hinterpflanzen.
6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)  
Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer als Bauherr oder Bauleiter fahrlässig oder vorsätzlich den örtlichen Bauvorschriften in Ziff. 1-5 zuwiderhandelt.

Hinweise:

1. Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebietes
2. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Kreisstraße 7309 sowie einer Zimmerei.
3. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde auftreten, ist unverzüglich der Verwaltungsverband Langenau oder das Landesdenkmalamt Tübingen zu verständigen (§ 20 DSchG).
4. Drainagen dürfen nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Langenau, den 29. August 2005

Verwaltungsverband Langenau  
Bauamt