

**Textteil
zum Bebauungsplan
" Mittelsteig III "
Gemeinde Setzingen**

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2254) i.d.F. vom 23.09.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL I S. 466)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) i.d.F. vom 23.09.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58)

Es gilt die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GBI. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBI. S. 51), 22.02.1988 (GBI. S. 54), 08.01.1990 (GBI. S. 1) und 17.12.1990 (GBI. S. 426) und vom 23.07.1993 (GBL S. 533)

Bebauungsplan M 1: 500 vom 07.04.1995

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 - 21a BauNVO)

	Traufhöhe	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet	3,80 m	0,4	0,5

1.1.3. Geschoßfläche

gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.1.4. Ausnahmen

Im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1.5. Je Gebäude werden max. 3 Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 zugelassen

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
offen (siehe Planeintrag in den Nutzungsschablonen)

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Winkelbauten sind zugelassen

1.4 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf dem Baugrundstück sind Flächen für mindestens eine Doppelgarage bzw. zwei Garagen bzw. zwei überdachte Stellplätze vorzusehen, sofern diese nicht gleichzeitig mit dem Wohngebäude erstellt werden.

1.4.1 Garagenhöhe

Entgegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO sind Garagen bis zu einer Gesamthöhe von 4,80 m und einer mittleren Höhe von 3,60 m, jeweils gemessen ab festgelegter Garagenfußbodenhöhe, zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Den Baueingabeplänen sind Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländeverlaufes sowie der vorgeschlagenen Geländehöhe beizufügen.

1.6 Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Betonsockel für Rabatte sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)

2.1 Wohngebäude

2.1.1 Traufhöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen geplanter Geländehöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhe beträgt max. 3,80 m.

Die o.g. Traufhöhe kann bei einem Teil der Traufseite überschritten werden. Die Überschreitung darf höchstens ein Drittel der Traulänge betreffen.

2.1.2 Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°.

Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze:
Satteldach mindestens 30° Dachneigung.

2.1.3 Dachaufbauten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

sind bis zu einer max. Traufhöhe von 1,40 m und einer max. Firsthöhe von 2,40 m bei einem Abstand von mindestens 2,50 m zu den Giebelseiten zulässig. Der Dachaufbau muß einen Abstand von mindestens 1,30 m zur Traufe des Hauptgebäudes erhalten.

2.1.4 Dacheindeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Dacheindeckungen sind naturrote bis rotbraune, graue oder schwarze Ziegel oder Dachsteine zu verwenden.

2.2 Garagen (§ 39 LBO und GAVO)

Die Garagen sind entweder mit in das Wohngebäude entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses einzubeziehen oder als freistehende Garage mit Satteldach auszuführen.

2.2.1 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind wassergebunden auszuführen.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sind höchstens bis 1,0 m zulässig. Zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

2.4 Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) der Grundstücke an Verkehrsflächen:

Die Höhe der Einfriedung darf 1,00 m nicht überschreiten.

Zulässig sind Holzlattenzäune, Holzlattenzäune auf max. 30 cm hohen Mauern, dornenfreien Hecken und Natursteinmauern.

2.4.1 Entlang von Grundstücksgrenzen zum Außenbereich sind Einfriedungen mindestens 0,5 m von der Grenze nach innen zu versetzen und zu durchgrünen. Einfriedungen entlang der Grenzen zum Außenbereich sollen vom Außenbereich her nicht sichtbar sein.

2.5 Werbeanlagen (§ 13 Abs. 4 i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.6 Pflanzgebote

Je Grundstück ist mindestens ein Laub- oder Obsthochstamm im Abstand von mindestens 1,00 m bis max. 3,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Bepflanzung ist spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgenden Pflanzperiode auszuführen.

Die öffentlichen Grünflächen werden von der Gemeinde bepflanzt. Die Bepflanzung erfolgt mit heimischen Laubsträuchern und -bäumen. Sie wird mit dem Naturschutzbeauftragten abgestimmt.

2.7 In den privaten Pflanzgebotsflächen ist eine dreischichtige Bepflanzung mit ortstypischen Hochstämmen im Abstand mindestens alle 10 m, Buschwerk und Gehölz im Pflanzraster alle 2,5 m versetzt und Bodendecker nach Wahl , anzulegen.

2.8 Die mit Pflanzbindung versehenen Gehölze sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

3. Nachrichtlich

3.1 Auf § 20 DschG wird hingewiesen.

3.2 Das Baugebiet befindet sich in Wasserschutzzone III.

3.3 Regenwasserzisternen sind erwünscht.