

**Textteil
zum Bebauungsplan
" Werrengässle "
Gemeinde Setzingen**

Bebauungsplan vom 27.05.1971

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (**WA**) (§ 4 BauNVO)

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

Art der baulichen Nutzung	Z	GRZ	GFZ
WA	I	0,4	0,5
WA	II	0,4	0,8

1.1.3 Ausnahmen im Sinne des Abs. 3 des § 3 BauNVO

sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstaben b, BbauG)

Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.

1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.5 Garagen und Stellplätze für KFZ (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1e BbauG)

Innerhalb der Baugrenzen oder in dem im Plan festgesetzten Flächen.

1.6 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BbauG)

Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedigung und die der Anpflanzung nur max. 0,80 m betragen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) I-stöckige Bauweise, höchstens 3,75 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis Gesimsoberkante Gebäude.
- b) II-stöckige Bauweise, höchstens 6,50 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis Gesimsoberkante Gebäude.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

2.3 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Dachform und Dachneigung sind im Plan eingeschrieben. Kniestock bei I-geschossiger Bebauung bis max. 0,50 m zugelassen.

2.4 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Außenmauerwerk hell verputzt. Auffallende Farben sind zu vermeiden Gesimse und Holzwerk im naturbraunen Holzton. Dachdeckung: Ziegel engobiert

2.5 Einfriedungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO) Gegen öffentl. Verkehrsflächen möglichst als Holzzaun (z.B. Scherenzaun) auf ca. 30 cm hohem Steinsockel (Beton- oder Naturstein) bzw. bodenständige Hecke; Gesamthöhe max. 1,0 m.

2.6 Dachform Garage Flaches Dach in massiver Ausführung, jedoch nicht begehbar; oder als Pultdach mit braun engob. Wellplatten.