

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Herdgasse, 2.BA – 1. Änderung“**  
**in Bernstadt**

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- 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)

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

**Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**  
Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 –21 a BauNVO)**

<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>max. Zahl der Vollgeschosse</b>
0,7	1,2	III
3. **Lagerplätze für Schrott und Autowracks (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)**  
Lagerplätze für Schrott und Autowracks sind nicht zulässig.
4. **Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)**  
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
5. **Wohnungen im GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)**  
Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich allgemein zugelassen.
6. **Nebenanlagen (§ 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
7. **Zufahrts- und Zugangsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Entlang der K 7303 dürfen auf der im Plan festgelegten Strecke keine Zufahrten oder Zugänge angelegt werden.
8. **Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Jedes Grundstück kann mit max. 2 Zufahrten an die öffentliche Erschließungsstraße angeschlossen werden. Eine Zufahrtsbreite darf 6,5 m nicht überschreiten.

**9. Anbauverbot an der K 7303 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Entlang der K 7303 ist ein 15 m breiter Streifen von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.

**10. Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.  
Bepflanzungen höher als 70 cm sind in Sichtfeldern nicht zulässig.

**11. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Für die Bepflanzung ist der Maßnahmenplan des Dipl.-Ing. (FH) Barth vom 03.01.2006 bindend.

**Nachrichtlich:**

**Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) für den Bereich „Herdgasse, 2. BA“  
(rechtskräftig seit 29.07.05)**

- Landesbauordnung (LBO), in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges. Bl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S.884,895)

**1. Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante der Dachhaut über projektiertem Gelände definiert.

Als Firsthöhe wird die höchste Gebäudehöhe über projektiertem Gelände definiert.

▪ Satteldach/Pulldach	Traufhöhe	Firsthöhe
Gebäudehöhen GE:	max. 9 m	max. 12 m

▪ Flachdach		
Gebäudehöhen GE:	max. 8 m	

**2. Dachform und –gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zulässig sind gleichseitige Satteldächer, Flachdächer und Pulldächer.

Die Dachneigung darf bei Satteldächern max. 30°, bei Pulldächern max. 15° betragen. Blanke oder unbeschichtete und glänzende Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

**3. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

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. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden.

**4. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Sichtbetonmauern und andere geschlossene künstliche Einfriedigungen sind nicht zulässig.

Stacheldraht ist nicht zulässig.

Stützmauern sind auf der Grundstücksgrenze nicht zulässig. Sie müssen mindestens 1 m Abstand einhalten und sind zu bepflanzen. Bei Pflanzgebotsstreifen sind Zäune auf der Innenseite des Pflanzgebots zu führen.

**5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen dürfen in einem Abstand von 15 m zur K 7303 nicht angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen max. 4 m<sup>2</sup> Werbefläche haben. Werbeanlagen am Gebäude dürfen max. 9 m<sup>2</sup> groß sein. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

Leuchtreklamen und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.

**6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften in Ziffer 1 bis 5 zuwiderhandelt.

**Hinweise:**

1. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.
2. Das Baugebiet befindet sich in Wasserschutzgebiet (Zone III).
3. Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich einer Kreisstraße.
4. Die Grundstücke bzw. die baulichen Anlagen sind u.U. nicht im Freispiegel entwässerbar. Gegebenenfalls sind geeignete Hebeanlagen vorzusehen.
5. Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung bzw. örtlicher Bauvorschrift treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Verwaltungsverband Langenau  
Langenau, den 03.01.2006