

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Hinter den Gäßlen“**  
**Gemeinde Bernstadt**

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß § 1 BBauG in Verbindung mit der BauNVO in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)**

**1.00 Bauliche Nutzung**

**1.01 Art der baulichen Nutzung**  
(§§ 1-15 BauNVO )

**1.02 Maß der baulichen Nutzung**  
(§§ 16-21 BauNVO )

Baugebiete	Z	GRZ	GFZ
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	I + DG	0,3	0,5

Zulässig sind nur Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3, 5-10 BauNVO

**1.03 Garagen** (§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an den dafür besondere ausgewiesenen Stellen zulässig  
Zwischen der Garagen-Ausfahrt und der öffentl. Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

**1.04 Nebenanlagen** (§ 22 Abs. 5 BauNVO)

soweit Gebäude (z.B. Geschirrhütte) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**1.10 Bauweise** (§ 22 BauNVO)

offen

**1.20 Gebäudestellung** (§ 9 Abs. 1d BBauG)

Die im Plangebiet angegebene Pfeilrichtung ist für die Firstrichtung der Hauptgebäude bestimmend.

**1.30 Höhenlage der baul. Anlagen** (§ 9 Abs. 1d BBauG)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) der einzelnen Bauvorhaben ist im Plan eingetragen. Sie werde entsprechend dem Kanalisationsplan in Zusammenarbeit mit dem Büro Wasser-Müller festgelegt.

## II.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 und § 111 LBO)

### **2.00 Gebäudehöhe**

(Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)

für eingeschossige Bebauung (einschließlich)  
max. 4,3 m.

Bei Garagen darf die max. Gebäudehöhe 2,50 m nicht überschreiten.

### **2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen**

sind allgemein bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.

Hier ist auf das Nachbargrundstück bezüglich der Aufschüttung und Abgrabung Rücksicht zu nehmen.

### **2.20 Dachform**

für Hauptgebäude entsprechend der Eintragung als Satteldach. Freistehende Garagen sind mit Flachdach und Kiesaufschüttung auszuführen. Dachaufbauten sind nicht gestattet.

#### **Dachneigung**

entsprechend der Eintragung im Lageplan.

#### **Kniestock**

bis max. 0,5 m erlaubt.

### **2.50 Äußere Gestaltung**

Satteldächer sind mit Ziegel oder Betonpfannen einzudecken.

### **2.40 Einfriedigung der Grundstücke**

An öffentl. Verkehrsflächen möglichst Hecken oder Holzscherenzaun auf kleinem Steinsockel (max. 0,3 m) bis Gesamthöhe max. 1,0 m.

## III. Nachrichtliche Festsetzungen

Vom Straßenbauamt Ehingen wird mit Schreiben vom 10.4.1981, Zeichen: 2 / 2222 festgesetzt:

An der Einmündung der "Frauenstraße" in die L 1170 sind beiderseits die erforderlichen Sichtfelder von 5 / 80 Meter freizumachen und freizuhalten.