

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„ Lehmgrube Teil III „**  
**Gemeinde Bernstadt**

In Ergänzung der Planzeichnung und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

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

**1.0 Bauliche Nutzung**

<b>1.01 Art der baulichen Nutzung</b> (§§ 1-15 BauNVO)	<b>1.02 Maß der baulichen Nutzung</b> (§§ 16-21 BauNVO)
---	--

<b>Baugebiete</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>Z</b>
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>I</b>

**1.03 Ausnahmen** i.S.v. Abs. 3 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

**1.04 Garagen** (§ 12 BauNVO)  
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG).

**1.10 Bauweise** (§ 22 BauNVO) **offen** entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan.

**1.20 Gebäudestellung** (§ 9 Abs. 1 BBauG)  
Die im Plan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude bestimmend.

**1.30 Höhenlagen** der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BBauG)  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) soll bergseitig nicht mehr als 0,50m über der festgelegten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

**1.40 Böschungen** auf Grund des Straßenkörpers und Betonsockel für Rabatte sind vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG).

**1.50 Sichtfeld** an der Einmündung des Fliederweges in die K 7303 ist entsprechend der eingezeichneten Abmessungen von 10/140m auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,70m Höhe über Fahrhahnoberkante freizuhalten.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs. 2 BBauB und § 73 LBO)**

- 2.0 Gebäudehöhen** (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante von Außenwand und dem Schnittpunkt Dachhaut)  
Für I - geschossige Bebauung bergseitig max. 3,60m  
hangseitig max. 5,00m
- 2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen** sind bis zu einer Höhe von max. 0,80m zulässig. In den Bauvorlagen ist der Verlauf des natürlichen Geländes einzuzeichnen.
- 2.20 Dachform und Dachneigung** für die Hauptgebäude entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan als Satteldach.  
Freistehende Garagen sind in derselben Dachneigung wie die Hauptgebäude als Satteldach oder mit Flachdach zulässig.
- 2.30 Äußere Gestaltung:**  
Satteldächer sind mit engobierten Ziegel oder Betonpfannen einzudecken.
- 2.40 Einfriedigungen** der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen  
Max. 0,80m hoch.