

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„ Lehmgrube IV , 1. BA „**  
**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>
	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>	<b>II</b>

**1.03 Ausnahmen** i.S.v. Abs. 3 des § 4 BauNVO sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**1.04 Bauweise** (§ 22 BauNVO) **offen** entsprechend der Eintragung im Plan. Abweichend von der offenen Bauweise sind Grenzgaragen entgegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO bis zu einer Gesamthöhe von 4,80m und einer mittleren Höhe von 3,60m, jeweils gemessen ab festgelegter Garagenfußbodenhöhe, zulässig.

**1.05 Gebäudestellung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die im Bebauungsplan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Hauptfirst-  
richtung bestimmend.

**1.06 Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und auf  
den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Auf dem Baugrundstück sind Flächen für mindestens eine Doppelgarage bzw.  
zwei Garagen vorzusehen, sofern diese nicht gleichzeitig mit dem Wohnge-  
bäude erstellt werden.

**1.07 Nebenanlagen** (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)  
sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.  
Nebenanlagen, soweit Gebäude und zum Zwecke der Kleintierhaltung sind  
jedoch nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Wintergärten und Pergolen müssen mit dem Hauptgebäude verbunden sein.  
Sie dürfen bis zu 3,0m in die nicht überbaubare Grundstücksfläche hineinragen.

### **1.08 Einfriedigungen** der Grundstücke an Verkehrsflächen:

Die Höhe der Einfriedigung darf 1,50m nicht überschreiten. Als Einfriedigung sind nur freiwachsende und geschnittene Hecken zulässig. Andere Einfriedigungen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,80m einhalten.

Die Fläche zwischen Einfriedigung und Grenze ist mit einer Hecke zu bepflanzen,  
die die Einfriedigung optisch kaschiert.

### **1.09 Stellplätze** und Gartenwege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### **1.10 Bepflanzung**

Flächen mit Pflanzgebot sind spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens zu bepflanzen. Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig und mit einem maximal seitlichen Pflanzabstand von 1,50m anzulegen.

Als Sträucher sind zu verwenden:

Hasel, Schneeball, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster und Flieder.

Die Pflanzgröße von Sträuchern beträgt mindestens 0,60m.

Als Bäume sind zu verwenden:

Ahorn, Linde, Birke, Eberesche.

Die Pflanzgröße von Bäumen beträgt mindestens 2,00m.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** ( § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

### **2.0 Gebäudehöhen** (Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)

Für I - geschossige Bebauung max. 3,80m (Bergseite) bzw. 6,00m (Talseite).

Für II - geschossige Bebauung max. 6,20m (Bergseite) bzw. 6,80m (Talseite).

Eine Mehrhöhe ist auf einer Traufseite bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

### **2.01 Dachform**

Satteldach, Dachneigung 30° - 40°, bei freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 28°.

Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50m und Öffnungen im Dach mit mindestens 1,00m Abstand zu den Giebelseiten sind zulässig, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

### **2.02 Garagen**

Garagen und Carports sind entweder mit in das Wohngebäude entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses einzubeziehen oder freistehend mit einem Satteldach mit mindestens 28° Dachneigung zu errichten.

### **2.03 Dacheindeckungen**

Für Dacheindeckungen ist naturrotes bis rotbraunes, hartes Dacheindeckungsmaterial zu verwenden, Kunststoffe und Metalle sind unzulässig.

Für Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren sind dunkle Rahmen vorgeschrieben.

- 2.04 Unbelastetes Dachflächenwasser** kann breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden.  
Linien-oder punktförmige Versickerungen (z.B. Sickerschächte –u. gräben) sind unzulässig.
- 2.05 Aufschüttungen und Abgrabungen**  
sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.
- 2.06 Werbeanlagen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen gem. § 52 Abs. 1 Nr. 32 LBO an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.07 Müllbehälter**  
Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.
- 2.08 Nachrichtlich der EVS:**  
Der Bestand der 20 kV-Freileitung muß solange sichergestellt sein, bis die Umspannstation erstellt ist und bis im Zuge der Baugebieterschließung (Straßen- bzw. Gehwegausbau) das 20 kV Ersatzkabel in einer gesicherten Trasse verlegt werden kann.
- 2.09 Nachrichtlich Landesdenkmalamt:**  
Sofern im Zuge der Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, ist unverzüglich der Verwaltungsverband als Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Landesdenkmalamt ist die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DschG).