

Textteil
zum Bebauungsplan
„ Lehmgrube IV , 2. 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

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

Baugebiete	GRZ	GFZ	Z
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	-----	I

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.

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

1.06 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
Auf dem Baugrundstück sind Flächen für mindestens eine Doppelgarage bzw. zwei Garagen vorzusehen, sofern diese nicht gleichzeitig mit dem Wohngebäude 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 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flächen mit Pflanzgebot sind spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens zu bepflanzen. Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig und mit einem max. seitlichen Pflanzabstand von 1,50m anzulegen. Zu verwenden sind folgende, mindestens 2 x verschulte Sträucher:

Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen, Liguster und Flieder.

Als Bäume sind zu verwenden: Ahorn, Linde, Birke, Eberesche. Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12-14cm haben. Auf Grundstücken, die nicht mit einem Pflanzgebot belastet sind, sind bis zur Fertigstellung des Vorhabens mindestens 2 Bäume zu pflanzen.

- 1.09 Unbelastetes Dachflächenwasser** kann breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Linien-oder punktförmige Versickerungen (z.B. Sickerschächte und -gräben) sind unzulässig. Die schadlose Versickerung ist sicherzustellen; ein Abfließen auf Nachbargrundstücke ist zu vermeiden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)

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

- 2.0 Gebäudehöhen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
(Höchstmaß zwischen geplanter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)
Max. 3,80m (Bergseite) bzw. 6,00m (Talseite).
Der First darf die Traufe um max. 4m überragen.
- 2.01 Dachform** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Satteldach, Dachneigung 25° - 38°, 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.
Dachaufbauten sind nur zulässig bei Dachneigung von mehr als 32°.
- 2.02 Garagen** (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Garagen und Carports sind entweder mit in das Wohngebäude entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses einzubeziehen oder freistehend bzw. angebaut mit einem Satteldach mit mindestens 28° Dachneigung zu errichten.
- 2.03 Dacheindeckungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
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 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.
- 2.05 Webeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

2.06 Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

2.07 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.08 Einfriedigungen der Grundstücke an Verkehrsflächen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedigung darf 1,50m nicht überschreiten.

Als Einfriedigung sind nur freiwachsende oder 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.

Dasselbe gilt für Stützmauern.

Nachrichtlich:

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).

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebietes.