

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Lindenstraße“
Gemeinde Bernstadt**

In Ergänzung der Planzeichnung Planfarben und Planeinschriebe wird gem. § 9 Abs. 1 BBauG festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)	1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)
---	--

Baugebiete	Z	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet	I	0,25	0,4
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,25	0,7

2. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind zugelassen

3. Bauweise (gem. BauNVO, dritter Abschnitt) offen; für das gesamte Plangebiet

4. Nichtzulassung von Nebenanlagen i.S.v. (§ 14 BauNVO) (z.B.: Kleintierställe, Geschirrhütten etc.) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen).
Garagen und Einstellplätze nach Bebauungsvorschlag zwingend, Garagen im UG. unter Erdgleiche sind verboten.
Bei entsprechendem Geländeverlauf kann eine Unterbringung von Garagen im Hausinnern den UG. zugelassen werden.
Eine Begehbarkeit der an das Haus angebauten Garage vom 0G. bzw. D.G. aus ist nicht zulässig.

5. Die seitlichen Mindestabstände der Vordergebäude bei Traufstellung 6 m, bei Giebelstellung kann das Maß durch die Baugenehmigungsbehörde verdoppelt werden. (Reihen- und Doppelhäuser bis zu 30 m Länge bei äußerlich einheitlicher Gestaltung und Erstellung jeweils als 1 Gebäude).

6. Gebäudehöhen (vom fertigen Gelände bis OK. Dachrinne)

für 1-gesch. Bebauung mit max.	4,00 m
für 2-gesch. Bebauung mit max.	6,25 m

7. Dachform

Die Dachform soweit durch Planeinschrieb nicht anders bestimmt

- a) für 1-gesch. Bebauung als Satteldach mit Kniestock ca. 0,50 m Höhe und ca. 34° Dachneigung ohne Dachaufbauten
- c) für 2-gesch. Bebauung als Satteldach ohne Kniestock ca. 30° Dachneigung ohne Dachaufbauten.
Für 1-gesch. Garagen Flachdach (Massiv oder Wellasbestplatten-deckung)

8. Grundrißform

die Grundrißform der Gebäude ein langgestreckten Rechteck mit einem Seitenverhältnis zwischen 2 : 3

9. Nachweis- und Offenhaltungspflicht

die Nachweis und Offenhaltungspflicht des später möglichen Garagenbaues durch Einzeichnung in den Eingabeplänen (auch wenn zunächst an Stelle der Garagen nur der erforderliche Einstellplatz gem. § 2 Abs. 1 RGAO vorgesehen wird)

10. die äußere Gebäudegestaltung insoweit als

- a) bei der Oberflächengestaltung der Gebäudeaußenseiten auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden sind
- b) Sockel- und Untergeschoßwände soweit über Gelände sichtbar, mind. 2 cm zurückgesetzt und dunkel getönt werden müssen
- c) für die Deckung der Satteldächer grundsätzlich nur Ziegel engobiert und
- d) für die Deckung der Garagendächer Wellasbestplatten in rotbrauner Farbe verwendet werden dürfen
- e) die Traufgesimse als sichtbare Sparrengesimse mit einem Mindestüberstand von 40 cm auszubilden sind. Ortganggesimse ebenso in üblicher Holzkonstruktion Hängebrett mit Zahnlatte oder Ortgangziegel). Die Ausführung von massiven Gesimsen ist verboten.
- f) Das Anbringen von Reklame jeglicher Art an den Gebäuden, Garagen oder Einfriedigungen unterbleiben sollte. Bei dringendem Bedürfnis ist vor dem Anbringen die Gemeindeverwaltung und die Kreisbaumeisterstelle zu hören.
- g) Das Gelände des Baugrundstücks möglichst unverändert zu belassen ist, soweit Auffüllungen absolut nicht zu vermeiden sind, sind sie flach zu verziehen; Stützmauern, insbesondere an den Grenzen sind verboten.

11. Einfriedigung der Grundstücke

Die Einfriedigung der Grundstücke an den öffentlichen Straßen und Wegen ist als einfacher Holzzaun (Schräg- oder Scherenzaun) auszuführen. Der Zaun selbst ist durchlaufend herzustellen, das heißt, die Herstellung von Zwischenpfeilern ist zu unterlassen. Die Sockelmauer ist als Sichtbeton mit einer max. Höhe von 35 cm anzulegen. Die Höhe des Scherenzauns ist mit 0,70 m festgesetzt, so daß eine Gesamthöhe von 1,10 m nicht überschritten wird, Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen können mit Drahtgeflecht ebenso mit einer max. Höhe von 1,10 m zugelassen werden. Für die Zwischenstützen sind bei beiden Zaunarten ausschließlich Stahlrundstützen vorzusehen.