

**Textteil  
zum Bebauungsplan  
„Stolljauchert II“  
Gemeinde Bernstadt**

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß § 1 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit der BauNVO und LBO wird 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
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	I	0,3	0,5

**1.03 Ausnahmen** im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.04 Garagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr. 4 BBauG) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind möglichst in den Hauskörper einzubeziehen. Ein Abstand von 5 m von der Verkehrsfläche ist einzuhalten.

**1.05 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO) soweit Gebäude (z.B. Geschirrhütte) in den nicht überbaubaren Grundstückeflächen nicht zulässig.

**1.10 Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO) offen; Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**1.20 Gebäudestellung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 d. BBauG) Die im Plangebiet WA angegebene Pfeilrichtung ist für die Firstrichtung der Hauptgebäude bestimmend.

**1.30 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 d. BBauG) Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe wird im WA bei den einzelnen, noch zu erstellenden Bauvorhaben durch die Gen. Beh. in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsamt festgelegt.  
Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe beidseitig entlang der Erschließungsstraße soll jedoch an der nordwestlichen Gebäudeecke nicht mehr 0,5 m über der fertigen Straßen-OK dieser Erschließungsstraße liegen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 110 Abs. 1 LBO)**

### **1. Dachgestaltung**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38°. Die Dächer müssen trauf- und giebelseitig mit einem Überstand ausgeführt werden.

Freistehende Garagen sind als Flachdachgaragen mit Kiesschüttung zulässig.

#### **1.2 Dachdeckung**

für die Dachdeckung geneigter Dächer ist naturrotes Ziegelmateriale zu verwenden.

#### **1.3 Dachraumausbau**

Ausbau des Dachraumes ist im Rahmen des Gesetzes möglich.

#### **1.4 Dachaufbauten und Dachausschnitte**

Dachausschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig. Spiegelnde und reflektierende Dachaufbauten zur Energiegewinnung, welche die Dachlandschaft stören, werden nicht zugelassen.

#### **1.5 Kniestock**

Ein Kniestock bis max. 0,50 m ist zulässig.

### **2. Äußere Gestaltung der Baukörper**

#### **2.1 Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhen, gemessen von OK geplantem Gelände bis Schnittpunkt Hausgrund = OK Sparren werden festgelegt für Wohngebäude max. 4.00 m.

#### **2.2 Materialien**

Für die äußere Gestaltung der Baukörper sind ausschließlich natürliche Materialien wie Holz, Naturstein und Putzflächen zu verwenden. Die Verwendung von grellen weißen oder auffallend hellen Farben ist nicht gestattet.

### **3. Garagen und Stellplätze**

#### **3.1 Garagen**

Garagen sind innerhalb des Baustreifens als in das Gebäude integrierte Garagen oder als freistehende Garagen zu erstellen.

#### **3.2 Stauraum**

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenabschluß ist, soweit im Planteil nicht anders festgelegt, ein Stauraum von 5,0 m Tiefe anzuordnen. Ein Abschluß des Stauraumes zum Straßenraum ist nicht zulässig.

### **3.3 Private Stellplätze**

Zusätzliche private Stellplätze sind innerhalb der offenen Vorgartenflächen zulässig.

## **4. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen zu gliedern.

### **4.1 Einfriedung**

An öffentl. Verkehrsflächen möglichst Hecken oder Holzscherezzaun auf kleinem Steinsockel (max. 0,20 m) bis Gesamthöhe max. 1,00 m.

### **4.2 Vorgartenflächen**

Die offenen Vorgartenflächen sind als Rasenflächen oder mit großflächiger, niedriger Dauerbepflanzung bis max. 50 cm Höhe anzulegen und zu unterhalten.

### **4.3 Beläge**

Hauszugangswege sind, sofern sie nicht gleichzeitig Garagenzufahrten sind, so auszubilden, daß der Charakter des Fußweges zum Ausdruck kommt. Es sind nur Verbundpflaster, Naturstein- und Betonpflaster sowie Platten zulässig.

Öffentliche Stellplätze und Garagenvorplätze der Einzelhausbebauung sind in Betonverbund- oder Betonpflaster herzustellen.

Stellplätze im Vorgartenbereich sind mit Rasengittersteinen zu belegen.

### **4.4 Gehwegabgrenzungen**

Entlang den Grenzen zum öffentlichen Gehweg werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen Stellplatten versetzt.

## **5. Versorgungsleitungen**

Alle Versorgungsleitungen die dem Baugebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

## **6. Antennen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Gemeinschaftsantenne vorgesehen.