

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

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254) i.d.F. vom 23.09.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) i.d.F. vom 23.09.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Es gilt die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), 22.02.1988 (GBl. S. 55), 08.01.1990 (GBl. S. 1), 17.12.1990 (GBl. S. 426) und 23.07.1993.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil

1.02 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16-21a BauNVO)

Baugebiete	GRZ	GFZ
WA	0,3	0,4
WA	0,4	0,5
MI	0,4	0,8

Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil

1.1.3 Höchstzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

WA	I
MI	II

1.2 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil

1.3 **Nebenanlagen** (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO)

Auf den Erweiterungsflächen (Flst.-Nrn. 190/2, 196 und 197) pro Baugrundstück max. folgende Nebenanlagen zulässig:

- 1 Doppelgarage
- 1 nicht überdachter Stellplatz
- 1 genehmigungsfreie Geschirrhütte

1.4 **Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 **Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die als Pflanzgebot festgelegten Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:

- Laubbäume mit seitlichem Pflanzabstand von 5 m
- zwischen den Bäumen zweizeilige Heckenpflanzung im Pflanzraster von 2m x 2m

Zu verwenden sind mittelkronige Laubbäume (3x verschult, Stammumfang 12 - 14 cm) oder hochstämmige Obstbäume sowie 2x verschulte Laubsträucher (60 - 100 cm Höhe).

II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

2.1 **Gebäudehöhen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

im WA max. 4,00 m bzw. 3,20 m

im MI max. 6,20 m

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).

2.2 **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 60 cm zulässig und in den Eingabeplänen darzustellen.

2.3 **Dachform** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Satteldach für Hauptgebäude und Nebengebäude
- Flach- oder Satteldach für Garagen
- Dachneigung der Hauptgebäude zwischen 28° und 38°
- Kniestock max. 50 cm

2.4 Dachdeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Ziegel engobiert

2.5 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Entlang der öffentl. Verkehrsflächen sind nur Holzzäune auf max. 30 cm hohen Sockeln oder geschlossene Hecken zulässig, Die Gesamthöhe der Einfriedigung an öffentl. Verkehrsflächen darf 1,00 m nicht überschreiten.

2.6 Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis m 1 m² Größe zulässig. Beleuchtete, angestrahlte oder bewegliche Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Hinweise

3.1 Im Plangebiet ist u. U Mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Auf die Bestimmungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

3.2 Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet.