

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Gartenhausgebiet Eichenberg“**  
**Gemeinde Bernstadt**

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968  
(Bundesgesetzblatt I S. 1237, ber. I 1969 S. 11)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)**

**1.1 Bauliche Nutzung**

**1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. §§ 1-15 BauNVO)**

**1.1.1.1 Sondergebiet (SO) Gartenhausgebiet (§ 11 BauNVO)**

Zulässig sind Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften, die auch zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung nicht zulassen und keine Feuerstätten enthalten.

Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom sowie Abwasserbeseitigung voraussetzen, sind nicht zulässig. Das Anlegen von Brunnen ist gestattet.

**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. §§ 16-21 BauNVO)**

**1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 17 u. 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 LBO):**  
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.  
Dabei bedeutet I : 1 Vollgeschoß

**1.1.2.2 Grundfläche (GR)**  
einschl. eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO): entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung: 15 m<sup>2</sup>  
(Höchstgrenze)

**1.1.3 Ausnahmen**

sind nur zulässig bei den bereits erstellten Gartenhäusern auf den Flurstücken Nr. 360, 361 u. 365, die unter Auflagen nachträglich genehmigt werden können.

**1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 22 BauNVO):**  
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung:  
o : offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG):  
Überbaubar ist die gesamte Fläche des Gartenhausgrundstücks.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG):  
Die Gebäude sind parallel zum Hang zu stellen.
- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG):  
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig. Am Nordostrand des Gartenhausgebietes sind Stellplätze für ca. 16 Kfz ausgewiesen.
- 1.6 Nebenanlagen:**  
Nebenanlagen (z.B. Pergolen, Überdachungen, Schwimmbecken, Mauern über 0,3 m Höhe, Treppen, Gewächshäuser aus Glas oder Plastik u. ä.) sind nicht zulässig.
- 1.7 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG):  
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Feldwege. Besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BBauG u. § 111 LBO)

- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO):
- 2.1.1** Die Umfassungswände sind als holzverschaltete Fachwerkwände herzustellen und mit einem mittelbraunen Holzschutzanstrich zu behandeln.
- 2.1.2** Die Gebäude sind mit Satteldächern (SD), Dachneigung 25° - 35°, zu versehen. Dachvorsprünge sind bis max. 0,3 m zulässig. Zu verwenden ist eine harte Dachdeckung in rotbrauner Farbe.
- 2.2 Gebäudehöhe** (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO):  
Die Gebäudehöhe darf -gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante Traufe- höchstens 2,3 m betragen.
- 2.3 Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke** (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO):
- 2.3.1** Die Umgebung der Gartenhäuser darf nur mit bodenständigen Laubsträuchern und -bäumen eingepflanzt werden. Der landschaftliche Charakter der Grundstücke darf dabei nicht verändert werden. Vorhandene Steinriegel sind zu erhalten.
- 2.3.2** Abgrabungen und Auffüllungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude und nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Böschungen sind zu verziehen.

- 2.4** Sichtbare **Leitungen** sind unzulässig.
- 2.5** **Einfriedigungen** (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO):
- 2.5.1** Zulässig sind:  
Holzzäune, jedoch nicht als geschlossene Bretterfläche, dunkel, bis zu einer Höhe von max. 1,0 m. Zäune aus Maschendraht, jedoch nicht engmaschig oder plastikummantelt, bis zu einer Höhe von max. 1,0 m. Hecken aus Laubhölzern.
- 2.5.2** Betonpfosten sind nicht zulässig.
- 2.5.3** Entlang der Flurstücke Nr. 346, 378 und 366 sind außerhalb der Zäune Hecken mit Laubsträuchern zu setzen.

### **Ergänzung des Textteiles zum Deckblatt vom 25.07.1984**

für Sondergebiet „Schießanlage und Vereinsheim“ wird festgesetzt:

#### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)**

- 1.1** **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO)  
Sondergebiet (SO) Schießanlage und Vereinsheim (§ 11 BauNVO)  
Zulässig sind sämtliche dem Schießsport dienenden Anlagen sowie ein Vereinsheim mit Bewirtschaftung.
- 1.2** überbaubare Grundstücksfläche entsprechend Eintragung im Lageplan.

#### **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1** Die Gebäude sind mit Satteldächern, Dachneigung 15° - 30° zu versehen. Zu verwenden ist eine harte Dachdeckung in rotbrauner Farbe.
- 2.2** Einfriedigungen sind bis 1,50 m Höhe zulässig, wobei die Einfriedigung nur zwischen Schießanlage und bepflanzter Fläche errichtet werden darf.