

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Jahnstraße“
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
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	I I ½ II	0,25 0,25 0,25

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 im UG. unter Erdgleiche sind verboten.

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.	3,75 m
für 2- gesch. Bebauung mit max.	6,00 m
für 3- gesch. Bebauung mit max.	8,75 m

7. Dachform

Die Dachform soweit durch Planeinschrieb nicht anders bestimmt für 1-, 2- und 3- gesch. Bebauung als Satteldach ca. 30° Neigung ohne Dachaufbau. Für 1- gesch. Garagen als Satteldach ca. 30° Neigung, oder als Flachdach (Massiv- oder Wellasbestplattendeckung)

8. Grundrißform

die Grundrißform der Gebäude ein langgestrecktes 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 Oberflächenbehandlung der Gebäudeaußenseiten auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden sind
- b) Sockel- und Untergeschosswände, soweit über Gelände sichtbar, mind. 5 cm zurückgesetzt und dunkel getönt werden müssen
- c) für die Deckung der Satteldächer grundsätzlich nur Ziegel –möglichst 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 öffentlichen Straßen und Wegen als einfache Holzzäune oder Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter ca. 10 cm hohen Steineinfassungen. Die Verwendung von Eisen, ausgenommen Drahtgeflecht, ist nicht zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedigung darf 1,10 m nicht übersteigen. Sofern bei verschiedenen Höhen Mauern notwendig sind, darf deren OK. nicht höher als max. 30 cm über der Straßen OK. liegen.