

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

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

1.1 Bauliche Nutzung

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

1.12 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16-21 BauNVO)

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

1.13 Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 LBO) entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise (nach § 22 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b. BBauG)
Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
sind nicht zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze für Kfz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG)
innerhalb der Baugrenzen oder in den im Plan festgesetzten Flächen. Sofern es die Geländeverhältnisse zulassen ist Einbau im UG. möglich.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 d. BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist für jedes Baugesuch einzeln, im Einvernehmen mit der Kreisbaumeisterstelle, festzulegen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

- 2.1 Gebäudehöhen** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Gemessen jeweils an der Nordseite vom fertigen Gelände bzw. Fertigstraße bis Gesimsoberkante: Höchstens 3,75 m
- 2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Das Gelände des Baugrundstücks ist möglichst unverändert zu belassen. Soweit Auffüllungen nicht zu vermeiden sind, sind diese flach zu verziehen.
- 2.3 Dachform** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dachform und Dachneigung wie im Plan eingeschrieben.
Kniestock bis max. 0,25 m zugelassen.
- 2.4 Äußere Gestaltung** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Außenmauerwerk hell verputzt.
Auffallende Farben sind zu vermeiden.
Gesimse und Holzwerk in naturbraunem Holzton.
Sockelgeschoß talseitig durch Putzkante zurückgesetzt und dunkel gefärbt.
Dachdeckung: Ziegel engobiert.
Das Anbringen von Reklame jeglicher Art an den Gebäuden, Garagen oder Einfriedigungen wird gemäß § 17 LBO beschränkt.
- 2.5 Einfriedigungen** (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LSO)
Gegen öffentliche Verkehrsflächen Fußmauern (Beton- oder Naturstein) max. 0,30 m hoch mit dahinter gepflanzter Naturhecke Gesamthöhe max. 1,00 m
- 2.6 Dachform Garage:**
Flaches Dach in massiver Ausführung , jedoch nicht begehbar.

III. Nachrichtliche Übernahme Bedingungen des Straßenbauamtes Geislingen/ Steige (Stellungnahme vom 20.06.1972)

- 3.1** Mit den über die Oberfläche der Verkehrsstraße hinausragenden Hochbauteilen ist vom Fahrbahnrand der Verkehrsstraße ein Abstand von mindestens 20,00 m einzuhalten.
Lediglich der Unterstand an der Omnibushaltestelle kann am vorgesehenen Standort noch Verlage eines gesonderten Baugesucht erstellt werden.
- 3.2** Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugrundstück darf der Verkehrsstraße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden. Es ist zu sammeln und anderweitig abzuleiten.
- 3.3** Der Abfluß des Oberflächen- und Sickerwassers der Verkehrsstraße darf durch die Bebauung nicht gestört oder verändert werden. Falls durch Veränderung des bestehenden Geländes Änderungen an bestehenden Entwässerungsanlagen der Straße erforderlich werden, müssen diese auf Kosten des Anliegers ausgeführt werden.

- 3.4** Für eine etwa vorgesehene Einfriedigung des Grundstücks ist die Vorlage eines entsprechenden Baugesuchs erforderlich.
- 3.5** Auffüllungen und Abgrabungen gegen die Verkehrsstraße sind nicht statthaft.
- 3.6** Von dem Baugrundstück darf zur K 760 weder ein unmittelbarer Zugang noch eine unmittelbare Zufahrt angelegt werden. Bestehende unmittelbare Güterzufahrten sind vor Beginn der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 3.7** An der Einmündung der Erschließungsstraße in die K 760 ist auf Kosten der Gemeinde Bernstadt die im Lageplan vorgesehene Linksabbiegespur anzulegen.
- 3.8** An der Einmündung der Erschließungsstraße in die K 760 ist ein Sichtfeld von 30 / 80 m von Sichthindernissen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung usw.) freizuhalten.
- 3.9** Baugenehmigungen dürfen erst erstellt werden, wenn die Erschließungsstraßen so angelegt und befestigt sind, daß Zufahrt und Zugang zu jeder Jahreszeit gewährleistet ist.
- 4.** Nachrichtliche Übernahme der Bedingungen der Energie-Versorgung Schwaben - EVS - Geschäftsstelle Laichingen vom 4.07.1972.
- 4.1** Im Bereich des Bebauungsplanes (alt Flst. 276) neue Teile der Flurstücke Narzissenweg 7 u. 14, Blumenstraße 22 u. 23, sowie Tulpenweg 20 liegen verschiedene 20 KV - bzw. Niederspannungskabel, deren Verlauf sichergestellt sein muß.
Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Bauunternehmer auf diese Kabel aufmerksam zu machen.