

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Stolljauchert“
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	0,4

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

1.04 Garagen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an den bereits ausgewiesenen Stellen zulässig. (§ 9 Abs. 1e BBauG)

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

1.20 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 BBauG)
Die im Plan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtung der Hauptgebäude bestimmend.

1.30 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BBauG)
Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe wird beim Bauvorhabendurch die Kreisbaumeisterstelle in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsamt festgelegt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BBauG und § 111 LBO)

2.00 Gebäudehöhen

Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut

für I- geschossige Bebauung max. 3,70 m
(bei Garagen darf die max. Gebäudehöhe 2,50 m nicht überschreiten).

2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

sind allgemein bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig
In den Bauvorlagen ist der Verlauf des natürlichen Geländes vorzuziehen

2.20 Dachform

Für Hauptgebäude entsprechend der Eintragung als Satteldach.
Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Dachneigung:

Entsprechend der Eintragung im Lageplan (25° - 36°) Kniestock bis max. 0,50 m erlaubt.

(Muß von OK-Rohrdecke bis OK-Sparrenschwelle messen)

2.30 Äußere Gestaltung

Satteldächer sind mit Ziegel oder Betonpfannen einzudecken.
Garagen sind mit Flachdach und Kiesaufschüttung auszuführen.

2.40 Einfriedigung der Grundstücke

An öffentlichen Verkehrsflächen möglichst Hecken oder Holzscherenzaun
kleinem Steinsockel (max. 0,20 m) bis Gesamthöhe max. 1,0 m.

Die Zäune sind mit Hecken aus Laubsträuchern zu bepflanzen.

III. Nachrichtliche Festsetzungen

a) Vom Straßenbauamt Ehingen wird lt. Schreiben vom 4.07.1977 und 27.02.1978, Zeich.: 2/2222 festgesetzt:

1. Mit Hochbauten ist von Fahrbahnrand der K 7303 der geplante Silvesterabend von mind. 20 m einzuhalten.
2. Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets hat ausschließlich über die Erschließungsstraße „A“ (gegenüber dem Fliederweg) zu erfolgen. Direkte Zufahrten und Zugänge über den FW 651 und 663 worden nicht zugelassen.
3. An der Einmündung der Erschließungsstraße „A“ in die K 7303 sind beiderseits Sichtfelder von 20 / 80 m von Sichthindernissen über 0,80 m Höhe freizumachen und freizuhalten. Die Sichtfelder sind in den

Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

4. Die Erschließungsstraße ist vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten für die Hochbauten im Einvernehmen mit der Straßenmeisterstelle Langenau anzulegen und zu befestigen.
 5. Beim Ausbau der Kreisstraße hat die Gemeinde entlang dem Baugebiet einen Gehweg auf ihre Kosten anzulegen.
 6. Oberflächen- und Abwässer dürfen der Kreisstraße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden. Es ist sammeln und der Ortskanalisation zuzuleiten.
 7. Auffüllungen und Abgrabungen gegen die Verkehrsstraße sind nicht statthaft.
- b)** Von Naturschutzbeauftragten des Alb-Donau-Kreises werden lt. Schreiben vom 7.0.1977 folgende einschränkende Festsetzungen niedergelegt:
1. Die Höhe erforderlicher Stützmauern wird auf max. 20 cm beschränkt.
 2. Die Einfriedung durch Zaun einschließlich Stützmauer darf an den Feldwegen Nr. 651 und 663 1 m nicht überschreiten. Zäune sind hier mit Hecken aus Laubsträuchern durchgehend zu hinterpflanzen.
- c)** vom Wasserwirtschaftsamt Ulm wird mit Schreiben vom 7.06.1977 (Zeich. UL II-13 / 12 Fri / Sch) folgendes festgelegt:

Das Abwasser der Gemeinde Bernstadt wird künftig über einen Zuleitungskanal zu der sich im Bau befindlichen Sammelkläranlagen geführt.