

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN "LANGE WIESE"

GEMEINDE BERNSTADT, ALB-DONAU-KREIS

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I. S. 3762).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen zum Bebauungsplan außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) 1-3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) 1-5 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Im WA (Allgemeines Wohngebiet):

Traufhöhe (TH max) 4,00 m

Firsthöhe (FH max) 8,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen.

Die Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,50 m überschritten werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

WA 1:

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

WA 2:

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Zahl der Wohnungen (§9 (1) 6 Bau GB)

Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN. Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen. Abweichungen von +/- 0,3 m sind zulässig.

Der Planeinschrieb der EFH definiert bei Geschossversätzen den höhergelegenen Teil. Beträgt der Geschossversatz entsprechend dem Geländeverlauf mehr als 75 cm, so kann die im Plan festgesetzte EFH um maximal 50 cm angehoben werden.

1.6 Flächen für Garagen (§ 9 (1) BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Staauraum) einzuhalten. Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Innerhalb des Anbauverbotsstreifens entlang der K 7403 und der L 1170 sind Garagen nicht zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den Wohnbauflächen zwischen Gebäude und Lärmschutzwall bzw. -wand sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Die im Lageplan gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung als Kinderspielplatz auszubilden bzw. zu erhalten. Die Bepflanzung soll aus standorttypischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 zusammengesetzt sein. Die im Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan vorgegebene Anzahl und Lage von Bäumen dient als Anhaltspunkt.

Verkehrsgrünfläche V 1 – Lärmschutzwall L 1170

Die gekennzeichnete Fläche an der L 1170 ist als naturnahe Grünfläche auszubilden. Zur Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung gegen Verkehrslärm ist eine dichte, geschlossene Wildhecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht unterschreiten.

Verkehrsgrünfläche V 2 – Lärmschutzwall K 7403

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist eine geschlossene Gehölzpflanzung aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Zusätzlich dazu sind in wechselnden Abständen Kletterpflanzen der Pflanzenliste 3 zur Begrünung der Wand zu pflanzen.

Verkehrsgrünfläche V 3 - Westgrenze

Die gekennzeichneten Flächen in Verlängerung der Straßen "A" und "F" an der Westgrenze des Geltungsbereichs sind als naturnahe öffentliche Grünfläche auszubilden und als Wiesenfläche anzusäen. Als Pflege- und Erhaltungsmaßnahme sind maximal 2 Mähgänge pro Jahr mit Abtransport des Mähguts durchzuführen. Innerhalb dieser Verkehrsgrünflächen sind an den gekennzeichneten Stellen hochstämmige Laubbäume der gleichen Art mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Verkehrsgrünfläche V 4 – Kreisel K 7403 Süd

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und als Wiesenflächen anzusäen.

Verkehrsgrünfläche V 5 – Böschung Bushaltestelle

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und als Wiesenflächen anzusäen.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen

Die gekennzeichneten, nicht für die Regenwasserrückhaltung benötigten landwirtschaftlichen Flächen zwischen der K 7403 und dem Brühlgraben sind in extensiv genutzte Wiesenflächen umzuwandeln. Durch geeignete Pflegemaßnahmen wie 2-malige jährliche Mahd mit Abtransport des Mähguts ist dieser Zustand dauerhaft zu sichern.

Maßnahme 2: Gewässerrandstreifen

Entlang des Brühlgrabens ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite als naturnaher, extensiv genutzter, gewässerbegleitender Grünstreifen auszubilden bzw. zu erhalten. Die ökologische Funktion der Fläche und die Bereitstellung eines Korridors für die natürliche Entwicklung des Gewässers hat Vorrang vor anderen Nutzungen und Funktionen. Bereiche, die bisher als extensive Wiesenflächen genutzt wurden, sind in dieser Form zu erhalten. Zur Entwicklung eines natürlichen Gehölzsaums ist etwa die Hälfte der Uferlänge mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 zu bepflanzen.

Als Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind maximal 2 Mähgänge pro Jahr mit Abtransport des Mähguts sowie ein abschnittsweises, regelmäßiges Auf-Stock-Setzen der Gehölze durchzuführen. Zäune sind innerhalb dieses Gewässerrandstreifen nicht zulässig.

Maßnahme 3: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Untergeordnete Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. bleiben dabei außer Betracht. Sofern bei der Regenwassernutzung über Zisternen ein sog. Erstverwurf oder Filterabschlag vorgesehen ist, sollte dieses stärker verschmutzte Niederschlagswasser ebenfalls dem Schmutzwasserkanal zugeleitet werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Maßnahme 4: Regenwasserreinigung

Zur Reinigung des Regenwassers und zur Ausfilterung von möglichen Schadstoffen ist innerhalb der Rückhaltemulde eine zum Grundwasser abgedichtete Mulde zu erstellen, in der ein mit Schilf bepflanzter Bodenfilter einzubringen ist.

Maßnahme 5: Regenwasserrückhaltung

Für die Aufnahme, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Regenwassers in die Vorflut ist eine großflächige Erdmulde mit flachen Böschungen auszubilden. Durch die Bepflanzung mit Baumarten der Pflanzenliste 1 ist im östlichen Teil dieser Fläche ein geschlossener Auenwald zu errichten, der temporären Überflutungen ausgesetzt werden kann.

Die zentralen Bereiche sowie die Böschungen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen. Durch geeignete Pflegemaßnahmen wie 2-malige jährliche Mahd mit Abtransport des Mähguts ist dieser Zustand dauerhaft zu sichern. Der Zu- und Ablauf der Rückhaltemulde muss für Pflege- und Kontrollzwecke freigehalten werden.

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Straßenbäume entlang der Erschließungsstraßen

Entlang der Erschließungsstraßen sind hochstämmige Laubbäume der gleichen Art mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 2: Obstbäume entlang der Südgrenze

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs sind an den gekennzeichneten Stellen auf privater Fläche ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 3: Laubbäume in den Gärten

Pro Baugrundstück bis 500 m² Größe ist mindestens 1 Laubbaum der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum, pro Baugrundstück über 500 m² Größe sind mindestens 2 der genannten Bäume in Absprache mit den Nachbarn bzw. unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechts zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume des Pflanzgebots 2 werden auf diese Festsetzung nicht angerechnet.

Pflanzgebot 4: Wildgehölzhecken an der Westgrenze

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist auf privater Fläche eine zweireihige, geschlossene Gehölzpflanzung aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Zusätzlich dazu sind in wechselnden Abständen pro 100 laufende Meter Länge der Pflanzung mindestens 5 Bäume Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren.

Pflanzgebot 5: Wildgehölzhecken an der Südgrenze

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist auf privater Fläche eine zweireihige, geschlossene Gehölzpflanzung aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren.

1.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25a BauGB)

Bindung 1: Erhalt des Brühlgraben

Der Brühlgraben ist als offener Graben zu erhalten. Über geeignete Maßnahmen wie einem abschnittsweise Abflachen der Uferböschungen ist die natürliche Gewässerentwicklung dieses Grabens zu fördern. Gegebenenfalls vorhandene Sohl- und Uferbefestigungen aus Baumaterialien sind zu entfernen und durch natürliche Materialien zu ersetzen.

1.12 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Bäume

Standortgerechte Bäume für private Flächen:

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus pyraeaster
Stieleiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Speierling	-	Sorbus domestica
Elsbeere	-	Sorbus torminalis
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos

Bäume für den Gewässerrand:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Stieleiche	-	Quercus robur
Baumweide	-	Salix alba
Bergulme	-	Ulmus glabra

Bäume für Auwaldbereiche:

Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Grauerle	-	Alnus incana
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Silberweide	-	Salix alba

Pflanzenliste 2: Sträucher

Standortgerechte Sträucher für private und öffentliche Flächen:

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Weissdorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Alpenjohannisbeere	-	Ribes alpinum
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Hundsrose	-	Rosa canina
Essigrose	-	Rosa gallica
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Sträucher für den Gewässerrand:

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Öhrchenweide	-	Salix aurita
Grauweide	-	Salix cinerea
Purpurweide	-	Salix purpurea
Mandelweide	-	Salix triandra
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus

Pflanzenliste 3: Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen:

Waldrebe in Wildarten	-	Clematis in Wildarten
Wilder Wein	-	Parthenocissus quinquefolia

Selbstklimmer:

Efeu	-	Hedera helix
Wilder Wein in Arten	-	Parthenocissus tricuspidata

Hinweis:

Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, sind unzulässig.

- 1.13 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

1.13.1 Lärmschutzwall und Lärmschutzwand

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) ist entlang der Straße L 1170 ein Lärmschutzwall gemäß schalltechnischer Untersuchung von 4,0 m Höhe über Straße und entlang der Straße K 7403 eine Lärmschutzwand von 3,0 m Höhe über Straße zu errichten.

Der Lärmschutzwall ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu bepflanzen.

1.13.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die Wohnbebauung in den Gebieten mit der Bezeichnung ASM (Abgrenzung für Schallschutzmaßnahmen) sind auf Grund der vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmemissionen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

ASM OG = Schallschutzmaßnahmen im Obergeschoss erforderlich

Mindestanforderungen:

Für Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die nicht in den geräuschabgewandten Fassaden angeordnet sind und für Fassaden und Dachschrägen, sind als Mindestanforderung einzuhalten:

Fenster:	Schallschutzklasse 2 (nach VDI 2719)
Fassaden/Dachschrägen	R _{w,res} = 30 dB (erforderliches Schalldämm-Maß nach DIN 4109)

1.14 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.15 Leitungsrecht (§ 9 (1) 13, 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

LR 1,2 = Leitungsrechte zur Verlegung, Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal) zu Gunsten des Versorgungsträgers.

Die Leitungsrechte dürfen nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden. Die Trassen sind in einer Breite von 1,50 m links und rechts der Leitungen von Bepflanzungen freizuhalten.

1.16 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen im Bereich der Straßeneinmündung (Sichtfelder) sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird verwiesen (§ 4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg)

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 1 BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

2.2 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "LANGE WIESE"

GEMEINDE BERNSTADT, ALB-DONAU-KREIS

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen gemeindlichen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit der jeweiligen in der Nutzungsschablone angegebenen Dachneigung (28° - 35°) auszuführen

Garagen und überdachte Stellplätze/Carports dürfen im gesamten Plangebiet auch mit Flachdach oder Pultdach ausgeführt werden.

2. **Dacheindeckungen (§ 74 (1) 1 LBO)**
Die Dacheindeckung hat nichtglänzend oder reflektierend in dunklen Farbtönen (rot, rotbraun und anthrazit) zu erfolgen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zugelassen.

3. **Dachaufbauten**
Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach mit mindestens 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten sind zulässig, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nur zulässig bei Dachneigungen von mehr als 32°. Dachaufbauten sind vollständig in der Farbe des Gesamtdaches zu halten.

4. **Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Ausnahmsweise können Abweichungen zugelassen werden, wenn es die besonderen topographischen Verhältnisse im Einzelfall erfordern.

5. Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Stützmauern sind zulässig bis max. 0,80 m Höhe. Ausnahmsweise können Abweichungen zugelassen werden, wenn es die besonderen topographischen Verhältnisse im Einzelfall erfordern. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 80 cm einhalten.

6. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen der Grundstücke dürfen max. 1,50 m hoch sein und müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,80 m einhalten.

Einfriedigungen sind entweder als heimische Hecken oder als Maschendraht-, Drahtgitter-Knotengitter- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

7. Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf privaten Grundstücken sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen.

8. Freiflächen

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Die Bepflanzung ist soweit wie möglich mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzenlisten 1 und 2 durchzuführen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

9. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

Innerhalb des Anbauverbotsstreifens entlang der K 7403 und der L 1170 sind Werbeanlagen nicht zulässig.

10. Müllbehälter (§ 74 (1) 1 LBO)

Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und gegen Einsicht von der öffentlichen Strasse abzuschirmen.

11. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung 1,5 Stellplätze (notwendige Stellplätze) herzustellen.

Aufgestellt: Reutlingen, den 19.12.2002

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

VERFAHRENSVERMERKE SCHRIFTLICHER TEIL UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN "LANGE WIESE"

GEMEINDE BERNSTADT, ALB-DONAU-KREIS

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	11.06.2002
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	
BÜRGERBETEILIGUNG	
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	
- INFORMATIONSVERANSTALTUNG	
- EINSICHTNAHME / ERÖRTERUNG	24.06.2002 – 24.07.2002
BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	24.06.2002 – 24.07.2002
AUSLEGUNGSBESCHLUSS	24.10.2002
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	11.11.2002 – 11.12.2002
SATZUNGSBESCHLUSS	19.12.2002

AUSGEFERTIGT:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

BERNSTADT, DEN _____

BÜRGERMEISTER

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

DAMIT WURDE DER BEBAUUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH

BERNSTADT, DEN _____

BÜRGERMEISTER