

BEGRÜNDUNG

WOHNBEREICH, ERSCHLIESSUNG, KOSTEN, BEABSICHTIGTE MASSNAHME

Die Stadt Gernsbach überplant innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einen Teil des Gewannes "SCHNARRENFLUG".

Nach dem vorhandenen, ungenehmigten Flächennutzungsplan, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt unterhalb des Friedhofes an steilem Hanggelände.

Städtebauliche sowie baurechtliche Gründe tragen zu dieser Planungsmaßnahme bei, um moderne Baukörperbildungen in Form von Terrassenhäuser zu realisieren.

Die Erschließung ist im wesentlichen durch vorhandene Anlagen gesichert und bedarf keiner Neuplanung.

Überschlägig ermittelte Kosten, welche der Stadt Gernsbach durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen können unberücksichtigt bleiben, da wesentliche Eingriffe in den Privatbereich nicht vorliegen bzw. werden dann an einen Dritten gem. § 123 (3) BauG (Erschließungslast) übertragen.

Im einzelnen werden hierfür jedoch DM 10 000.-- angesetzt.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Enteignung und Erschließung bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug der Bauleitplanung erforderlich werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) - BBauG -
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBI. I S. 429) - BauNVO
- 1.3 §§ 1 - 23 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBI. I S. 21)
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 106)
- 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) - LBO -

2. FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Wohngebiet - WA - gem. § 3 BauNVO
- 2.2 AUSNAHMEN gem. § 4 BauNVO
- 2.2.1 Die unter § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen
- 2.3 NEBENANLAGEN
- 2.3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Die Zahl der Vollgeschosse geht aus dem Regelquerschnitt Blatt 2 sowie aus dem Straßen- und Baulinienplan hervor.
- 3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- 3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach 2.2 dieser Bebauungsvorschriften nicht zulässig.



4. GRENZ - und GEBÄUDEABSTÄNDE

- 4.1 Die Summe der auf einem Grundstück ~~ein~~ haltenden seitlichen Grenzabstand beträgt mindestens 6 m.

5. BAUGESTALTUNG

- 5.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite 11 m bei jedem Baukörper.
5.2 Mindestbreitseite richtet sich nach dem Regelquerschnitt.
5.3 Höhe der Gebäude geht aus dem Regelquerschnitt hervor.
5.4 SOCKELHÖHE
5.4.1 Die Sockelhöhe wird von der Stadt Gernsack im Einvernehmen mit dem Landratsamt Rastatt bestimmt.
5.5 DÄCHER
5.5.1 Es sind grundsätzlich nur Flachdächer bis max. 7 Grad zugelassen.
5.5.2 Die Flachdächer sind als Terrassen auszubilden und mit einer Sichtblende ist ein Einblick auf die darunterliegende Terrasse zu verhindern.

6. NEBENGEBÄUDE und GARAGEN

- 6.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen.
6.2 GARAGEN und STELLPLÄTZE
6.2.1 Es können sowohl Garagen als auch Stellplätze nachgewiesen werden.
6.2.2 Garagen oder Stellplätze sind gemeinschaftlich auszubilden.
6.2.3 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß, 2,50 m).
6.3 Die Garagenvorplätze sind zu betasflegen.

7. EINFRIEDIGUNGEN

- 7.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Plätzen:
Sockel bis 30 cm Höhe mit Heck- oder Hinterpflanzung sowie Holzzäune (Latten).
7.2 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
7.3 Die höchste Höhe für Einfriedigungen beträgt 60 cm.
7.4 Innerhalb der Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches sind Einfriedigungen nicht zugelassen.

8. STROMVERSORGUNG

Der Gemeinderat hat am 9.11.1970 beschlossen, die Stromversorgung für das Plangebiet zu verkabeln. Eine diesbezügliche Trafostation ist in einer Garage unterzubringen.

9. BELANGE DES VERKEHRS

Auf den Planeintrag im Straßen- u. Baulinienplan sowie den Regelquerschnitt über
Baugrenze,
geänderte Zufahrt für das Anwesen Lgb.Nr. 1721,
höchste Breite der Zufahrt,
Steigung bzw. Gefälle der Zufahrt u.
Schutzstreifen
wird besonders hingewiesen.