

STADT GERNSBACH

(Kreis Rastatt)

Bauvorschriften

zum Bebauungsplan "Hebelstraße/Hans-Jakob-Weg (Hoeschgrundstücke)"

A. Rechtsgundlagen

1. §§ 1,2,2a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung v. 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256)
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1968-) i.d.F. vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237), Berichtigung vom 20. Dezember 1968 (BGBl. 1969 I S.11).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208), zuletzt geändert durch VO vom 30. Januar 1973 (Ges. Bl. S. 19).
5. §§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352).

B Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als WA- und MI- Gebiet festgesetzt. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 2 Ausnahmen

- (1) Im WA-Gebiet sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Sie sind somit gem. § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Im MI-Gebiet sind die in § 6 (6+7) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Sie sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten, Schaukästen und Geräteschuppen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Einrichtungen, die zu einem öffentlichen Kinderspielplatz gehören, Beleuchtungsanlagen, Einrichtungen zu einer öffentlichen Parkfläche sind zulässig.
- (3) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, sowie die Anzahl der Vollgeschosse sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 5 Garagen

Lage und Stellung der Garagen richten sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 6 Überschaubare Grundstücksflächen

- (1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baulinien und Baugrenzen ist als Ausnahme bis zu einem Ausmaß von 1,20 m zulässig. Als Gebäudeteile gelten: Balkone, Windfänge, Treppenhäuser und Vordächer.
- (2) Die Sockelhöhe (Oberfläche Rohdecke über Kellergeschoß) darf 1,55 m nicht übersteigen. Sie ist bezogen auf die Hinterkante des fertigen Gehwegs (bzw. Schrammbords).

§ 7 Bauweise

- (1) Im Bebauungsplan ist die offene und geschlossene Bauweise festgesetzt.
- (2) Ein Überschreiten der Baukörperlänge von 50 m (offene Bauweise § 22 (2) BauNVO wird bis zu der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Länge von 56 m als Ausnahme zugelassen.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 8 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im Bebauungsplan) sind mit Satteldach (SD) einzudecken. Die Firstrichtung der Satteldächer entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigung beträgt bei symmetrischen Sattel- und Walmdächern 35 bis 40°. Die Dachneigung beträgt bei asymmetrischen Satteldächern 35 bis 40° auf der einen und 50 bis 55° auf der anderen Seite.
- (3) Satteldächer sind mit dunkelengobierten Dachziegeln, dunkelfarbigem Zementdachsteinen, dunkelfarbigem Asbestzementschieferplatten zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten sind nicht zulässig. Zulässig sind Dachfenster und Negativ-Dachaufbauten.
- (5) Gebäudehöhe im WA-Gebiet, II Vollg. + DG, max. = 6,7 m
Gebäudehöhe im WA-Gebiet, III Vollg. + DG, max. = 9,5 m
Gebäudehöhe im MI-Gebiet, IV Vollg. + DG, max. = 14,0 m
Gebäudehöhe im MI-Gebiet, I Vollg. max. = 4,0 m
Die Angaben der Gebäudehöhen gelten als Höchstwerte. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberfläche Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika.

§ 9 Garagen

- (1) Freistehende und Reihengaragen sind mit einem Flachdach (max. 2% Gefälle) zu überdecken. Die Geschosshöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind überdeckte oder Kellergaragen.
- (2) Sichtbare Flachdächer sind zu bekiesen.
- (3) Die Oberflächen von Stellplätzen und Garagenvorplätzen müssen so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.

§ 10 Einfriedigungen

- (1) Im Bereich der Hebelstraße können die bestehenden Einfriedigungen soweit noch verwendbar erhalten und ergänzt werden.
- (2) Für Neuanlagen gilt:
Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche kann erfolgen durch:
 - a) Heckenbepflanzung, max. 1m Höhe,
 - b) Heckenbepflanzung und Mauerabschnitte bis max. 3,0 m Länge, max. 1,0 m Höhe,
 - c) Rasenkantsteine
- (3) Im Einmündungsbereich der Straßen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von max. 0,75 m nicht überschritten werden.
- (4) Als rückwärtige und seitl. Einfriedigung sind zulässig:
 - a) Heckenbepflanzung, max. 1,0 m Höhe
 - b) Drahtgeflecht mit grünem Maschendraht (Kunststoffüberzug) max. 1,0 m Höhe.
- (5) Im Bereich der Tennisplätze werden grüne Drahtgeflechte bzw. grüne Ballfangnetze bis max. 4,0 m Höhe zugelassen.

§ 11 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 12 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Auf den nicht überschaubaren Grundstücksflächen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue, hochstämmige Laubbäume zu ersetzen.
- (2) Im öffentlichen Bereich sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.
- (3) Bei allen Baumaßnahmen müssen die Vorschriften der DIN 18920 vom Oktober 1973 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - berücksichtigt werden.

§ 13 Antennenanlagen

Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen sowie mehrere Antennen auf Gebäuden unzulässig.

§ 14 Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr

Die Satzung der Stadt Gernsbach über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

§ 15 Funde nach dem DschG.

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 DschG. unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

§ 16 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 112 LBO wird hingewiesen.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.

Gernsbach, den 14. 8. 77



Der Gemeinderat:

Wehrle
(Wehrle, Bürgermeister)