

Landkreis Rastatt
Stadt Gernsbach
Gemarkung Hilpertsau

Bebauungsplan

"Vorderes Reichenbachtal"

Textteil:

Rechtsgrundlagen:

In Ergänzung der Planzeichnung werden, aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Einführungsgesetz zur Insolvenzordnung vom 05.10.1994 (BGBl. I S. 2911 ff.), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff.), der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Juli 1993 (GBl. S. 533) sowie der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) nachstehende textliche Festsetzungen festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen weiterhin Bezug auf

das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff.).

A: Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Anhang der Anlage zu § 3 UVPG bedürfen sowie Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Einzelhandel als untergeordneter Teil des Hauptbetriebs.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig ist die Errichtung eines Forstbetriebshofs.

2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl nach Einschrieb im Lageplan festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO und § 11 LBO)

Sämtliche festgelegten Traufhöhen beziehen sich auf die festgelegte Geländeoberfläche. Bei geneigtem Gelände, darf die festgelegte Traufhöhe auf der Talseite um bis zu 2,5 m das festgelegte Maß übersteigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude haben die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen einzuhalten.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO und § 12 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen.

7. Böschungen und Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Über die Festlegungen im Lageplan hinaus gilt eine Baugrundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,00 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen als Böschungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB als festgesetzt. Die Fläche kann hierbei bis zu einem Höhenunterschied von 0,70 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen und Abgrabungen in Anspruch genommen werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von max. 0,30 m und einer Tiefe von max. 0,50 m zu dulden.

Böschungen sind mit einheimischen Gehölzen zu begrünen.

8. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte gelten zugunsten des betroffenen Entsorgungsträgers für Abwasser und für die Versorgung mit Elektrizität. Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Fahrrechte dienen der Bewirtschaftung und Pflege des Gewässers.

Das im Lageplan auf Flst. 586/1 festgesetzte Leitungsrecht dient dem jeweiligen Eigentümer des Anwesen auf Flst. 604 (Waldstraße 1) zur Durchleitung einer Abwasserhausanschlußleitung bis zur öffentlichen Kanalisation.

9. Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Private und öffentliche Grünflächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und als Wiesen anzulegen, und auf Dauer zu erhalten. Bestehende

Bepflanzungen innerhalb dieser Flächen müssen erhalten werden.

Für Neupflanzungen innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen sind folgende Baum- und Straucharten

innerhalb eines Streifens bis zu 10 m entlang des Reichenbachs zulässig:

Prunus padus	-	Traubenkirsche
Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Fraxinus excelsior	-	Esche
Crataegus laevigata	-	zweigiffiger Weißdorn
Salix purpurea	-	Purpurweide
Salix triandra	-	Mandelweide
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Carpinus betulus	-	Hainbuche

auf den übrigen privaten und öffentlichen Grünflächen sind zulässig:

Laubgehölze:

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Salix spec.	-	Weide
Salix alba	-	Silberweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Fagus sylvatica	-	Buche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn

Nadelgehölze (max. Anteil 1/3):

Picea abies	-	Fichte
Abies alba	-	Tanne
Pinus silvestris	-	Kiefer

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorte für Einzelbäume sind auch ohne Flächendarstellung für Pflanzbindungen bindend. Auf den ausgewiesenen Standorten sind großkronige, hochstämmige Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

B: Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1. Dachform, Dachgestaltung und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Es sind nur Satteldächer nach Einschrieb im Lageplan zulässig. Dachdeckungen sind nur in nichtglänzenden Materialien zulässig. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Einschrieb des Bebauungsplanes. Ausnahmen können zugelassen werden. Energiegewinnungsanlagen in bzw. auf Dächern sind grundsätzlich zulässig. Die Festsetzung über die Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung gilt auch für Nebengebäude und Nebenanlagen.

Neubauten sind mit einem mindestens 0,50 m großen Dachvorsprung zu versehen.

Versorgungsgebäude (Umspannstationen) sind nur mit Satteldach zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 10° höchstens jedoch 40° zu betragen.

2. Fassadengestaltung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Die Fassaden der baulichen Anlagen sind in landschaftsverträglicher Weise auszuführen. Für Fassaden dürfen nur nichtglänzende Materialien verwendet werden. Spiegelnde helle Oberflächen sind unzulässig. Putzfassaden sind in gedeckten Farbtönen zu streichen. Fassaden aus Faserzementplatten sind unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit bestehende Gebäude umgebaut werden.

Energiegewinnungsanlagen in bzw. auf den Fassaden sind zulässig.

Fassaden, die sich näher als 2,5 m an den öffentlichen Verkehrsflächen befinden, sind zu 1/3 einzugrünen. Entsprechende Rankhilfen sind anzubringen und Pflanzungen sind vorzunehmen.

3. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Entlang den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen aller Art auf max. 1,50 m Höhe zu beschränken.

Einfriedigungen bis 2,0 m Höhe sind nur zulässig, wenn sie als Maschendrahtzäune in grüner Farbe oder in anderer Ausführung von öffentlichen Verkehrsflächen 0,50 m entfernt sind.

Einfriedigungen aller Art zwischen den Bauflächen und der, dem Reichen-

bach begleitenden privaten Grünfläche oder auf dieser privaten Grünfläche, sind nicht zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden.

4. Stellplatzflächen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Nicht überdachte, ebenerdige Stellplätze für betriebsbereite Pkw sind wasserdurchlässig herzustellen. Jeweils 6 Stellplätze sind mit einem großkronigen Laubbaum zu überstellen.

5. Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Freileitungen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

C: Hinweise

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1)

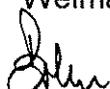
Die im Bebauungsplan bezeichnete Baufläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Waldrand. Die Abstände nach § 4 Abs. 3 LBO können nicht eingehalten werden. Bauliche Anlagen sind daher so zu konstruieren, daß innerhalb der Gebäude (Aufenthalts- und Werkräume) keine wesentliche Gefahr durch herabstürzende Äste oder umfallende Bäume besteht.

2. Vorkehrender Brandschutz

Aufgrund der Nähe zum Wald, ist bei der Konstruktion von Feuerungsanlagen auf die erhöhte Brandgefahr in unmittelbarer Nähe sämtlicher baulicher Anlagen zu achten.

Gefertigt: Stuttgart, den 29. August 1995

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25, 70176 Stuttgart


Bohner, Dipl.-Ing. FH, Stadtplaner

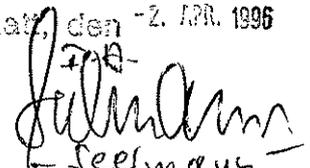
Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rostadt, den 2. APR. 1996

Gernsbach, den 26.02.1996




Dieter Knittel




Seebauer
29. August 1995