

STADT GERNSBACH
(Kreis Rastatt)

Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

Haldenweg

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2a, 8 - 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1764)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzeichenVO) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG i.d.F. vom 16. Febr. 1977 (GBl. S. 52)
5. §§ 2, 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 12. Febr. 1980 (GBl. S. 116)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) und zum geringeren Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

Im WA sind von den in § 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen die Nummer 1, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, allgemein zulässig, dagegen die Nummern 2 - 6, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen bzw. Ställe für Kleintierhaltung, unzulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahl sind durch Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Für die Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse zulässig, und zwar das Erdgeschoß und ein anrechenbares Untergeschoß (§ 2, Abs. 8 LBO).

§ 4 Bauweise

Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zugelassen werden.

§ 5 Garagen

Garagen sind freistehend, im Wohngebäude (eingebaut) oder als Anbau an das Wohnhaus zulässig.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- (2) Im WR sind Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Mit Bauwerken sollte zu den Eckstielen der Freileitungsmasten ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im Bebauungsplan ausgewiesenen Hauptfirstrichtung entsprechen. Nebenfirstrichtungen sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung möglich.

§ 8 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Höhenlage der Wohngebäude wird bestimmt durch Eintragung in den Schnitten A bis F.
- (2) Eine Abweichung vom Höhenmaß nach Abs. 1 nach oben oder unten ist bis 50 cm zulässig, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen.

§ 9 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen

Die für die Herstellung oder Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Bau-
landflächen zu dulden.

§ 10 Nebenanlagen

Nicht zugelassen sind

- a) Garten- und Gerätehäuser
- b) Anlagen für die Kleintierhaltung, auch in Form untergeordneter Nebenanlagen

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 11 Dächer

- (1) Es sind Satteldächer zu errichten.
- (2) Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- (3) Für die Dacheindeckung ist nicht glänzendes, braunrot bis braun eingefärbtes Material zu verwenden.
- (4) An das Wohnhaus angebaute Garagen sind nur mit Satteldach mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude zulässig. Freistehende Garagen sind mit Flachdach ($0 - 5^\circ$) zu erstellen und zu bekieseln oder mit Erdreich zu bedecken.

§ 12 Gebäudehöhe

- (1) Die Gebäudehöhe der Wohnhäuser darf 3,40 m nicht überschreiten, bei Gebäudeteilen bis 6 m Breite sind 4,00 m zulässig.
- (2) Die Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Dachsparren.
- (3) Innerhalb des Schutzstreifens der 110- und 20-KV-Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen jederzeit ein Mindestabstand von 3 m zu den ruhenden und den schwingenden Leiterseilen eingehalten ist.

§ 13 Baugestaltung

- (1) Ausschließlich in Holz müssen folgende Bauteile ausgeführt werden: Geländer und Balkonbrüstungen.
- (2) Es sollte ein möglichst landschaftstypischer Baustil gewählt werden. Für die Fassadengestaltung dürfen keine Kunststoffteile Verwendung finden.
- (3) Für die äußere Gestaltung darf kein glänzendes Material verwendet werden.

§ 14 Einfriedigungen

(1) als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig:

- a) Holzzaun
- b) Heckenbepflanzung
- c) Sockel bis 30 cm Höhe in Kombination mit a) oder b)
- d) Mauer oder Stützmauer

(2) Einfriedigungen dürfen einschließlich Sockelhöhe bis zu 1,00 m hoch sein. Überschreitungen können in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 15 Grundstücksgestaltung

Vorgärten sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 16 Ver- und Entsorgung

(1) Die gültigen Satzungen über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

(2) Sofern die Druckverhältnisse aus dem Hochbehälter Kelterberg zur Wasserversorgung nicht ausreichend sind haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten eine Druckerhöhungsanlage einzubauen.

§ 17 Elektrische Anlagen

Außer den vorhandenen Freileitungen mit 20 kV und 110 kV sind alle Leitungen für elektrischen Strom und Fernmeldeleitungen in Erdkabel zu verlegen.

§ 18 Bauvorlagen

Neben dem vorzulegenden Bauantrag gemäß § 1, Abs. 4, der Bauvorlagenverordnung vom 21. Dez. 1964 bzw. 24. Okt. 1968 ^{sind} mind. zwei Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) vorzulegen, welche die bestehende und die geplante Geländehöhe zeigen.

Die Geländeschnitte müssen von der Straßenmitte ausgehen und sind bei der Grundstücksgrenze bzw. von Grenze zu Grenze abzuschließen. Der Geländeauftrag ist in hellgrüner, der Geländeabtrag in hellbrauner Flächenfarbe anzulegen. Geplante Stützmauern sind dunkelgrün anzulegen und einzumessen.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

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

Gernsbach, den 13.09.1982

Der Gemeinderat



.....
(Wehrle, Bürgermeister)

S. 1-5

GENEHMIGT

gem. § 11 BBauG i.V.m. § 2 (1) der 2. DVO.

Rastatt, den 12. JAN. 1983



Landratsamt Rastatt

i.A.

