

STADT GERNSBACH

(Kreis Rastatt)

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan

"HILDEGRUND"

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.1976 (BGBl. I S. 2256)
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1935 (BGBl. I S. 2254)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1963 -) i.d.F. von 19.12.1935 (BGBl. I S. 2665)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 933)
5. Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVOBauGB) vom 25.03.1937 (Ges. Bl. S. 329)
6. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 23.11.1933 (Ges. Bl. S. 770)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ("A") festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

Im WA sind von den in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen die Nr. 1, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, allgemein zulässig, dagegen die Nummern 2 - 4 und 6, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe bzw. Ställe für Kleintierhaltung, ausnahmsweise zulässig und Nr. 5, Tankstellen, unzulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte der Grund- und Geschosflächenzahl sind durch Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 4 Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

§ 5 Garagen

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

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen

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

§ 8 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Höhenlage der Wohngebäude wird bestimmt durch Eintragung in den Schnitten. Sie bezieht sich auf Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden.
- (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 Baulandflächen zu dulden.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 10 Dächer

- (1) Alle Gebäude sind mit Satteldach zu errichten (siehe Schnitt).
- (2) Auf jeder Gebäudeseite muß ein Dachüberstand von mindestens 30 cm (horizontal gemessen) vorhanden sein.
- (3) Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben sollen von den Giebeln einen Mindestabstand von einem Viertel der Firstlänge einhalten. Der Abstand zwischen Traufe und Beginn der Gaube muß mindestens drei Ziegelreihen betragen.

- (4) Dachaufbauten müssen mit dem gleichen Material wie das übrige Dach eingedeckt sein.
- (5) Als Dachdeckungsmaterial sind Tonziegel oder Zementdachsteine zu verwenden.
- (6) Garagen können als Anbau an das Hauptgebäude entweder mit Satteldach oder Flachdach ausgeführt werden. Bei Satteldach ist die Dachneigung des Hauptgebäudes vorzusehen. Freistehende Garagen sind mit Satteldach in der Neigung des Hauptgebäudes auszuführen. Die Dach-eindeckung hat nach § 10 Abs. 5 zu erfolgen.

§ 11 Gebäudehöhe

- (1) Die Gebäudehöhe der Wohnhäuser darf 3,60 m nicht überschreiten. Bei Rücksprüngen kann diese Höhe überschritten werden, die Länge des Rücksprungs darf $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge und $\frac{1}{3}$ der Gebäudetiefe nicht überschreiten.
- (2) Die Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden (siehe Schnitt) bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Dachsparren.

§ 12 Baugestaltung

- (1) Es sollte möglichst ein landschaftstypischer Baustil gewählt werden. Für die Außenwände darf kein glänzendes Material, kein Kunststoff und kein Asbestzement verwendet werden, desgleichen keine Metalltüren.
- (2) Stützmauern müssen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Betonmauern sind zu begrünen oder mit einer gedeckten Farbgebung zu versehen.

§ 13 Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig:
 - a) Holzzaun, bestehend aus vertikalen Elementen
 - b) Heckenbepflanzung
 - c) Sockel bis 30 cm Höhe in Kombination mit a) oder b)
 - d) Mauer oder Stützmauer
- (2) Einfriedigungen im Vorgartenbereich dürfen einschließlich Sockelhöhe bis zu 0,80 m hoch sein.

§ 14 Grundstücksgestaltung

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

Vorhandene Obstbäume sind, soweit sie lebensfähig sind, zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die zu erhaltenden Obstbäume oder die vorgesehenen Ersatzpflanzungen sind im Bauantrag darzustellen.

§ 15 Heizung

Zur Raumheizung und Warmwasserbereitung soll im Hinblick auf die Luftverunreinigung möglichst kein Öl verwendet werden.

§ 16 Ver- und Entsorgung

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

§ 17 Elektrische Anlagen/Fernmeldeanlagen

Alle Leitungen für elektrischen Strom und Fernmeldeleitungen sollen in Erdkabel verlegt werden.

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Anordnungen der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 74 LBO wird hingewiesen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,-- geahndet werden.

Gernsbach, den 07.01.1983

Der Gemeinderat: 14.03.1988



Wolfgang Müller
Bürgermeister