

STADT GERNSBACH
(Kreis Rastatt)

Gemarkung Reichental

Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
Ebenweg

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. September 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. §§ 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind die Nummern 4 - 5, Gartenbaubetriebe bzw. Tankstellen unzulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahl sind durch Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Für das Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse vorgeschrieben.

§ 4 Bauweise

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

§ 5 Garagen

- (1) Garagen sind freistehend, im Wohngebäude (eingebaut) oder als Anbau an das Wohngebäude zulässig.
- (2) Nicht eingebaute Garagen müssen mit Erde überdeckt werden. Auf angebauten Garagen kann stattdessen eine Terrasse genehmigt werden.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

§ 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 A bis C.
- (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) Es sind Krüppelwalmdächer zu errichten (siehe Schnitt).
- (2) Auf jeder Gebäudeseite muß ein Dachüberstand von mindestens 50 cm (horizontal gemessen) vorhanden sein.
- (3) Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben sollen von den Giebeln einen Mindestabstand von einem Viertel der Firstlänge einhalten und als SchlepPGAuben ausgebildet werden. Der Abstand vom Hauptfirst zum Gaubendach muß mindestens drei Ziegelreihen betragen.
- (4) Dachaufbauten müssen mit dem gleichen Material wie das übrige Dach eingedeckt sein.
- (5) Für die Dacheindeckung ist nicht glänzendes, braunrot bis braun eingefärbtes Ziegelmaterial zu verwenden.

§ 11 Gebäudehöhe

- (1) Die Gebäudehöhe der Wohnhäuser darf 3,00 m nicht überschreiten.
- (2) Die Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden (siehe Schnitt) bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Dachsparren.

§ 12 Baugestaltung

- (1) Ausschließlich in Holz müssen folgende Bauteile ausgeführt werden: Geländer, Balkonbrüstungen, Außenwandtüren und Fenster.
- (2) Es sollte ein möglichst landschaftstypischer Baustil gewählt werden. An den Gebäudeaußenseiten dürfen Kunststoff und Asbestzement keine Verwendung finden.
- (3) Für die äußere Gestaltung darf kein glänzendes Material verwendet werden.
- (4) Auf den Giebelseiten sollen in allen Geschossen - außer dem untersten - Balkone in zimmermannsmäßiger Ausführung über die gesamte Giebelbreite angebaut werden. Wo kein Balkon ausgeführt wird, ist auf gleicher Höhe ein Wetterdach mit Ziegeln über die gesamte Giebelbreite anzubringen, wie in Reichental bei älteren Gebäuden häufig anzutreffen.

- (5) Balkonbrüstungen sollen aus vertikalen Elementen und einem kräftigen, horizontalen oberen Abschluß bestehen.
- (6) Fensteröffnungen sind als stehende Rechtecke auszubilden.
- (7) Fenster über 1 qm Glasfläche sind mit Sprossen zu versehen.
- (8) Für Gebäudesockel sollen möglichst Natursteine aus dem Nordschwarzwald verwendet werden. Die Sockel sind bis in Höhe des Untergeschoß-Fußbodens dunkel zu halten.
- (9) Vordächer sollen mit Ziegeln wie das Hauptdach eingedeckt werden.
- (10) Stützmauern müssen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Betonmauern sind zu begrünen oder mit einer Natursteinvormauerung 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 dürfen einschließlich Sockelhöhe bis zu 1,00 m hoch sein.

§ 14 Grundstücksgestaltung

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

§ 15 Heizung

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

§ 16 Ver- und Entsorgung

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

§ 17 Elektrische Anlagen

Alle Leitungen für elektrischen Storm und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen.

§ 18 Bauvorlagen

Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß § 1 Abs. 4 der Bauvorlagenverordnung vom 21. Dez. 1964 bzw. 24. Okt. 1968 mindestens 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 Bauvorschriften oder einer aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Anordnung der Baurechtsabehörde zuwiderhandelt. Auf § 112 LBO wird hingewiesen.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM gehandelt werden.

Gernsbach, den 6.6.83

Der Gemeinderat:


.....
(Wehrle, Bürgermeister)