

BV58GA11.W97 S.1-12

Bebauungsvorschriften

Bebauungsplan

" Große Au III "

Stadt Gernsbach

Landkreis Rastatt

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender

TEXTTEIL (Bebauungsvorschriften) zum Bebauungsplan aufgestellt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Baugebiet

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

Für die nach Maßgabe der Planeintragungen getroffenen Gliederungen sowie Festsetzungen über bestimmte Arten von Nutzungen gilt gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO folgendes:

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- a1) In dem Teilgebiet **WA1**
sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen für:
- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
 - 3. Anlagen für Verwaltungen
- a2) In dem Teilgebiet **WA1**
sind Anlagen entspr. § 4 Abs. 3 BauNVO für:
- 4. Gartenbaubetriebe
 - 5. Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.
- a3) In den Teilgebieten **WA2, WA3, WA4, WA5**
entspr. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zugelassenen
- 2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- sind im Hinblick auf den Gebietscharakter entspr. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- a4) In den Teilgebieten **WA2, WA3, WA4, WA5**
sind Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen für
- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- a5) In den Teilgebieten **WA2, WA3, WA4, WA5** sind Anlagen entspr. § 4 Abs. 3 BauNVO für
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - 3. Anlagen für Verwaltungen,
 - 4. Gartenbaubetriebe,
 - 5. Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

2.1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

- b1) In dem Teilgebiet **MI1, MI2, MI3** entspr. § 6 Abs. 2 allgemein zugelassenen
- 3. Einzelhandelsbetriebe,
 - 6. Gartenbaubetriebe,
 - 7. Tankstellen,
- sind im Hinblick auf den Gebietscharakter entspr. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Abweichend hiervon sind Einzelhandelsbetriebe nur als Teil von Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben zugelassen, soweit die Betriebsfläche des Einzelhandels untergeordnet ist.
- b2) In dem Teilgebiet **MI4** sind Anlagen entspr. § 5 Abs. 2 BauNVO für
- 3. Einzelhandelsbetriebe,
 - 6. Gartenbaubetriebe,
 - 7. Tankstellen,
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.
- b3) In dem Teilgebiet **MI1, MI2, MI3, M4** werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zugelassenen Vergnügungsstätten entspr. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

2.1.3 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

- c1) In dem Teilgebiet **GE1, GE2, GE3, GE4** entspr. § 8 Abs. 2 allgemein zugelassenen
- 3. Tankstellen,
- sind im Hinblick auf den Gebietscharakter entspr. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Abweichend hiervon sind Einzelhandelsbetriebe nur als Teil von Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben zugelassen, soweit die Betriebsfläche des Einzelhandels untergeordnet ist.
- c2) In den Teilgebieten **GE1, GE2, GE3, GE4** sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 zugelassen für:
- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

- c3) In den Teilgebieten **GE1, GE2, GE3, GE4** sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe zulässig, deren Geräuschmission den in der VDI-Richtlinie 2058 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" angegebenen Lärmrichtwert
- gemessen 0,5 Meter vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenstern benachbarter Wohngebäude - nicht überschreitet.

Dieser beträgt in den Teilgebieten **GE1, GE2, GE3, GE4**

- am Tag 65 dB(A)
- bei Nacht 50 dB(A)

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden und beginnt im allgemeinen um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr, sofern und soweit nicht durch örtliche Polizeiverordnungen abweichende Regelungen getroffen sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

- 2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Füllschablone) festgesetzt.
- 2.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag (Füllschablone) gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO.
- 2.2.3 Aufenthaltsräume in anderen (obersten) Geschossen einschließlich ihrer Treppenträume sind entspr. § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.
Im Falle von den Außenwänden bei Dachausbauten zurückgesetzten Blindkniestöcken gelten diese als Bemessung. Flächen mit einer geringeren Höhe als 1,50 m bleiben unberücksichtigt.
- 2.2.4 Die nach Planeintrag angegebene Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 50 Prozent überschritten werden.
Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit mindestens 3 cm breiten Splittfugen verlegten Pflastersteinen, Schotterrassen ö. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet. Sogenannte "Sickersteine" finden keine Berechnungsanwendung.

2.3 Bauweise § 9 (1) 2. BauGB

Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeintragungen (Füllschablone) nur zulässig:

2.3.1 Offene Bauweise

1. Einzelhäuser (E)
2. Einzel- und Doppelhäuser (ED)
3. Doppelhäuser und Hausgruppen (DH)

2.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen in bezug auf die Firstrichtung geht aus den Planunterlagen hervor.

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2. BauGB

2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Festsetzungen von Baugrenzen (Baufenster) nach Planeintrag.

2.5.1.1 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie von Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenster-vorbauten über die Baugrenzen kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind.
Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben hiervon unberührt.

2.5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur in folgendem Umfang zugelassen:

1. Garagen
2. nicht überdeckte Stellplätze für PKW
3. Einfriedigungen
4. Pergolen bis zu 10 qm Grundfläche, wobei ein Mindestabstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze zu öffentl. Straßen und Wegen einzuhalten ist.

2.5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 3. BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 300 Quadratmeter festgesetzt. Reihenhaushausgrundstücke (Hausgruppen) sind hiervon ausgenommen.

2.7 Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4. BauGB

2.7.1 Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

2.7.2 Soweit Garagen an öffentlichen Straßen vorgesehen sind, muß ein Mindestabstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Wird der Stauraum von 5,0 m unterschritten, sind automatische Toröffnungsanlagen erforderlich.
Im übrigen bleiben die einzuhaltenden Abstandsflächen entspr. § 5 LBO unberührt.

2.8 Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.9 Versorgungsflächen § 9 (1) 12. BauGB

Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen (Trafostationen) bis höchstens 3,00 m Traufenhöhe.
Baugestaltung: Satteldach

- 2.10 Versorgungsanlagen** § 9 (1) 13. BauGB
- 2.10.1 Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt durch Erdkabel.
Zur Versorgung mit Gas werden unterirdische Gasanschlußleitungen zur Verfügung gestellt.
- 2.11 Grünflächen** § 9 (1) 15. BauGB
- 2.11.1 Soweit öffentliche und private Grünanlagen festgesetzt sind, gehen diese aus den Planeintragungen hervor.
- 2.12 Pflanzgebote, Pflanzhaltung** § 9 (1) 25. BauGB
- 2.12.1 Pflanzgebote**
- 2.12.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie auf privaten Grundstücksflächen sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur heimische Laubbäume und Sträucher auf öffentlichen und privaten Grundstücken anzupflanzen.
- 2.12.1.2 Die nach den Planeinträgen festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind nach Art und Standort verbindlich.
- 2.12.1.3. Abweichungen vom Standort können zugelassen werden, soweit Grundstückszufahrten und nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dies erforderlich machen.
- 2.12.1.4 Die Gehölze der Bäume sind mindestens in Halbstämmen (DIN 18916) anzupflanzen.
- 2.12.1.5 Sollten mehrere Bäume angepflanzt werden, darf die Zahl der Nadelgehölze das Verhältnis von einem Drittel gegenüber den Laubbäumen nicht überschreiten.
- 2.13 Höhenlage der Gebäude** § 9 (2) BauGB
- 2.13.1 Die Sockelhöhe der Hauptgebäude (Oberkante Erdgeschoßrohbodenhöhe) wird auf höchstens 0,75 m über der zum Gebäude zugeordneten Straßenoberkante (Straßenkrone) festgelegt.
Die Fertigbodenhöhe der Garagen darf die Sockelhöhe des zugehörigen Gebäudes nicht überschreiten.
- 2.14 Höhenlage der Verkehrsflächen** § 9 (1) 26 u. (2) BauGB
- 2.14.1 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsstraße bestimmt sich aus dem bestehenden Höhenanschluß an der Schwarzwaldstraße. Geringfügige Abweichungen aus Gründen der Entwässerbarkeit der Straßenoberfläche innerhalb dem Plangebiet sind zugelassen.
- 2.14.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenkörper und Wege sind auf den privaten Grundstücken zulässig. Böschungen, die den äußersten Umfang der notwen-

digen Erdbewegungen darstellen, sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1:1,5) bleibt dem Eigentümer unbenommen, sofern nicht weitergehende Vorschriften festgesetzt sind.

- 2.14.3 Zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonfuß-Rückenstütze) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich

2.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 10. BauGB

- 2.15.1 Die nach dem Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Erschließung einzelner Teilgebiete für das Begehen und Befahren sowie das Einlegen von Leitungen in den erforderlichen Querschnitten sind durch Grundbucheintrag zu Gunsten des jeweiligen Erschließungsträgers und der jeweiligen Grundstückseigentümern zu sichern innerhalb der Strecken:

2.15.1.1	"B-D" und "C-C4" und "C-C1-C2-C3"	Begehen und Befahren
2.15.1.2	"B-D" und "C-C4" und "C-C1-C2-C3"	Entwässerungsleitung
2.15.1.3	"B-D" und "C-C4" und "C-C1-C2-C3"	Wasserleitung
2.15.1.4	"B-D" und "C-C4" und "C-C1-C2-C3"	Gasleitung
2.15.1.5	"B-D" und "C-C4" und "C-C1-C2-C3"	Kommunikationsleitungen

Hinweis: Durch den selbständigen Grundstücksstreifen innerhalb 'GE4' von der Friedrich-Abel-Straße kommend ist andererseits eine Verwendung für 'GE3' zum Zwecke des Begehens und Befahrens sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet, so daß sich diesbezügliche Rechte über 'GE2' im Bedarfsfall erübrigen könnten.

Der vorhandene Weg "E2-C" befindet sich in Privateigentum der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und sichert dort deren Erschließung.

2.16 Freihalteflächen - Bebauung § 9 (1) 10. BauGB

- 2.16.1 Einmündungen - Sichtdreiecke

Die Sichtfelder der Einmündungsbereiche von Straßen sind nach Maßgabe der Planeintragung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten.

Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und bauliche Nebenanlagen nicht mehr als 70 cm Höhe über der Verkehrsfläche (Straßenkrone) hinausragen.

Ferner ist das Anpflanzen von Bäumen in den Sichtfeldern zulässig, wenn der Halb- oder Hochstamm bis zu einer Höhe von 2,0 m frei von jeglichen Zweigen und Ästen ist.

2.17 Grundwasserschutz - Bodenschutz § 9 (1) 20. BauGB

- 2.17.1 Gewerbegebiet: Die Errichtung und Erweiterung von Betrieben oder Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln, Verwenden oder Vollenden wasser- oder bodengefährdender Stoffe kann zugestimmt werden, wenn durch technische Maßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers und Bodens mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
- 2.17.2 Bereiche von Betrieben und Anlagen, die wasser- oder bodengefährdende Stoffe bedingen, sind dem jeweiligen Stand der Technik entsprechend auszubilden, daß eine Verunreinigung des Untergrundes nicht zu besorgen ist.
Die Dichtigkeit von Untergrundabdichtungen, Auffangwannen usw. muß jederzeit einfach und sicher überprüfbar sein.
Im Zweifelsfall sind zur Kontrolle der Dichtigkeit Untergeschosse als Kontrollgeschosse auszubilden.

(Fortsetzung 'Örtliche Bauvorschriften' nächste Seite)

III. Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB

3.a Baugestaltung § 74 LBO

3.1 Dachgestaltung

- 3.1.1 Geneigte Dächer der Gebäude und Garagen sind allgemein mit nicht glänzenden, dunklen oder rotbraunen Materialien einzudecken. Zement- und aluminiumfarbene Dacheindeckungen sind nicht gestattet.
- 3.1.2 Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Firstrichtung ist den Planunterlagen zu entnehmen. Bei untergeordneten Bauteilen kann von der vorgegebenen Richtung abgewichen werden.
- 3.1.3 Die Dachneigung der Gebäude geht aus den Planeintragungen (Füllschablone) hervor. Abweichungen um plus oder minus 5 Grad sind zugelassen.
- 3.1.4 Für An- und Vorbauten sind sowohl Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach zugelassen.
- 3.1.5 Sonnenkollektoren sind zugelassen, konstruktive Rahmentteile sind matt und nicht glänzend auszubilden und der Dachfarbe anzupassen. Photovoltaikmodule in den industriell hergestellten Farb- beschichtungen sind grundsätzlich zugelassen.

3.1.6 Dachaufbauten

- 3.1.6.1 Dachaufbauten in Form von Schlep- oder Giebelgauben, Wiederkehr (Zwerchgiebel) sind zulässig. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen und müssen sich gestalterisch in die Gesamtdachfläche einfügen.

Für die Gestaltung gelten folgende Vorschriften:

- 3.1.6.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
- 3.1.6.3 Dachaufbauten sind grundsätzlich nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 35 Grad zulässig.
- 3.1.6.4 Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:
- 1. Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach sowie die Sonderformen
 - Dreiecksgauben, sind nur bei Satteldächern zugelassen
 - 2. Zwerchgiebel
 - 3. Schlep- gauben

3.1.6.5 Allgemeine Bestimmungen:

- a.1 Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- a.2 Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- a.3 Die Höhe der Gauben, vom Abschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf das Maß von 1,25 m nicht überschreiten.
- a.4 Der Abstand zur Traufe muß mindestens 1,00 m betragen und ist an den Dachschrägen zu messen.
- a.5 Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer) einzudecken.
- a.6 Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (z.B. Kupfer)
- a.7 Im übrigen wird auf die beigelegte Systemskizze verwiesen.
- b.1 **Giebelständige Gauben**
Giebelständige Gauben einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
- b.2 Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- c.1 **Zwerggiebel**
Zwerggiebel dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- c.2 Der Anschnitt des Zwerggiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- c.3 Das Zwerggiebeldach muß die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und derselben Farbe.
- d.1 **Schleppgauben**
Die Schleppgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15 Grad aufweisen.
- d.2 Die Einzellänge von Schleppgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- d.3 Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- ← d.4 *Im übrigen wird auf die nebenstehende Systemskizze verwiesen.*

3.1.6.6 Es können nur einheitliche Gaubenformen auf der gleichen Dachseite gewählt werden, gemischte Formen sind unzulässig. Kombinationen von Dachgauben und Dachausschnitten auf der gleichen Dachfläche sind nicht gestattet. Je Dachseite sind höchstens 2 Dachgauben zugelassen. Zwerchgiebel sind hiervon ausgenommen.

3.1.6.7 Dachausschnitte (Negativgauben) sind nicht zugelassen.

3.1.7 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen

3.1.7.1 Freistehende Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur mit Satteldächern zugelassen.

3.1.7.2 Soweit Garagen und untergeordnete Nebenanlagen an das Hauptgebäude angebaut sind, können diese mit Pultdach bzw. Schleppdach versehen werden. Die Dachneigung kann geringer wie das Hauptgebäude ausgebildet werden, jedoch muß diese mindestens 15 Grad betragen. Die Firstrichtung ist freigestellt.

3.1.7.3 Dächer der Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind mit den gleichen Dachdeckungsmaterialien wie die der Hauptgebäude einzudecken.

3.1.7.4 Sofern Garagen benachbarter Grundstücke zu Doppel- oder Reihengaragen zusammengebaut werden, sind diese einheitlich zu gestalten.

3.2 Gebäudehöhen

3.2.1 Sockelhöhe

3.2.1.1 Die Sockelhöhe der Gebäude "ERH"-Höhe (Oberkante Erdgeschoßrohbodenhöhe) beträgt höchstens 0,75 m über Straßenkrone.

3.2.2 Gebäudetraufen

3.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäudetraufen, gemessen von Oberkante der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) bis Unterkante Sparren, (Schnittpunkt Gebäudeaußenwand/Unterkante Sparren) ist den Planunterlagen (Füllschablone) zu entnehmen.

3.2.2.2 Bei Gebäuderücksprüngen bis zu einem Drittel der Gebäudelängsseite ist die Überschreitung der Höhe der Gebäudetraufen bei geneigten Dächern bis höchstens 1,00 m zulässig.

3.2.2.3 Die höchste Höhe der Garagentraufe im WA (Allgemeines Wohngebiet) und MI1, MI2, MI4 (Mischgebiet) beträgt 2,50 m, gemessen ab Garagenfertigfußboden bis Unterkante Sparren (Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren).

3.3 Fassadengestaltung

Die Farbgebung der Gebäude, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen ist mit gedeckten Farbtönen zu gestalten. Reinweise Tongebung, ausgenommen sind hiervon gestalterische

Teilbereiche, sowie glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen sind grundsätzlich nicht gestattet.

3.b Gestaltung unbebauter und bebauter Flächen

3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

3.4.1 Abgrabungen zwischen Gebäude und Straßen bzw. Wegen sind nicht zugelassen.

3.4.2 Aufschüttungen bis zur Niveauhöhe der öffentlichen Straßen und Wege sind zwingend für das gesamte Baugrundstück vorgeschrieben. (Urgelände tieferliegender Baugrundstücke). Eine Abweichung des Höhenprofils ist um plus oder minus 25 cm vom Niveau-Höhenmaß der Straßen und Wege zugelassen. Im übrigen bleibt es der Baurechtsbehörde vorbehalten, das Höhenprofil der umgebenden Bebauung anzupassen.

3.4.3 Seitliche Ab- und Aufträge sind mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke durchzuführen.

3.5 Ein- und Ausfahrten (Garagen u. Stellplätze)

3.5.1 Bei den zur Erschließungsstraße zugewandten Ein- und Ausfahrten sind anfallende Oberflächenwasser von Baugrundstücken in die Kanalisation abzuleiten.

Ein Ableiten auf öffentliche Flächen ist nicht zugelassen.
3.5.2 Die Stellplätze für PKW und die Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absper- rung mit Sicherheitsketten, Abschrankungen und dergleichen ist unzulässig.

3.6 Grundstücksgestaltung

3.6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens nach einem Jahr, von der Bezugsfertigkeit des Gebäudes gerechnet, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.6.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 1,5 m hinter der Straßen- und Wegbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden oder einer Bepflanzung mit einer Höhe von mindestens 1,0 m einzufriedigen.

3.7 Einfriedigungen

3.7.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Wegen nur Maschen- drahtzäune aus Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel- eisen mit grüner Deckfarbe und Holzlattenzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m.

3.7.2 Bei Einfriedigungen innerhalb der Grundstücksgrenzen von Grund- stück zu Grundstück sind diese bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Die Vorschriften über die Art der Einfriedigungen gelten gem. Ziffer 3.7.1.

3.7.3 Ziffer 2.16.1 dieser Bebauungsvorschriften bleibt unberührt.

3.8 Werbeanlagen

3.8.1 Anlagen der Außenwerbung (§2 Abs. 9 LBO) sind nur in den festgelegten Bereichen WA1 und WA2 (Allgemeines Wohngebiet) desgl. MI1 bis MI5, (Mischgebiet) sowie GE1 bis GE 4 (Gewerbegebiet) an der Stätte der Leistung zulässig und nur insoweit, als es sich um Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO handelt. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Satz 1 gilt auch für Werbeanlagen im Sinne von § 10 LBO.

3.9 Bauvorlagen

- 3.9.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Landesbauordnung (LBO/VVO) vier Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußen-seiten (Fassadenschnitte) und eine Schnittentwicklung für die Garage mit Zufahrt vorzulegen und auf die Straßenachse bzw. Grundstücksgrenzen über 'NN-Höhe' zu beziehen. Die Auf- und Abtragshöhen sind zu kennzeichnen.
- 3.9.2 Pflanzgebote mit Angabe der Baum- und Pflanzenart sowie des Standortes sind mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.
- 3.9.3 Versiegelte Flächen sind darzustellen. Das Verhältnis mit der anteiligen Baugrundstücksfläche ist nachzuweisen.
- 3.9.4 Mit dem Bauantrag ist die Grundstücksentwässerung vorzulegen und bei Bedarf die Entwässerung des Kellers durch Hebeanlage im Falle höher liegender Ortskanalisation und insbesondere der Straßenhöhe als Rückstauenebene nachzuweisen.

Gernsbach, den 29. MRZ. 1999

Baden-Baden, den 05. MRZ. 1999

Der Bürgermeister:

Planfertiger:



Krißel



Wellstein
PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATER