

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zur Änderung des Bebauungsplanes "Bruchwiesen"
(Flst. Nr. 5948/2, 5948/3 5949 und 5950)

A. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch - BauGB - i. d. F. vom 22. April 1993
(BGBl. I S. 466)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) - BauNVO - i. d. F. vom 22. April
1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie
der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
- PlanZV 81 - vom 30. Juli 1981
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - i. d. F.
der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Die von der Änderung betroffene Fläche wird als allgemeines
Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit der Zweckbestimmung für soziale
Zwecke (Kindergarten) nach § 1 BauNVO ausgewiesen.

Andere Nutzungen nach § 4 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 2

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festlegung
der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der
Vollgeschosse. Sie ergibt sich aus dem Planeintrag.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 3

Bauweise

1. Als Bauweise ist die abweichende Bauweise festgesetzt (max. Achslänge des Baukörpers 68 m).
2. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Eintragung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch die Eintragung im Bebauungsplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Spielgeräte, Sandkästen, Sonnenschutzanlagen und dergleichen) zulässig.

IV. Baugestaltung

§ 5

Gestalten der Bauten

1. Der Grundriß des Gebäudes soll einen langgestreckten Winkel bilden. Dabei soll eine von der Straße abgeschirmte Freifläche zum Westen hin entstehen.
2. Die Höhe der Gebäude darf von der Straßenoberkante bis zur Traufe betragen: 3,80 m.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich architektonisch gut einfügen und in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
5. Die Dachneigung beträgt 5 - 45 Grad.
6. Dachaufbauten sind zulässig.

§ 6

Einfriedigungen

1. Abgrenzungen und Einfriedigungen müssen mindestens 1,00 m hoch sein.
2. Zum Leutersbach hin ist ein 2 m breiter Schutzstreifen durch Pflanzung und Holzzaun vorzusehen.

§ 7

Befestigung der Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Dies gilt auch für die Stellplätze.

§ 8

Versorgungsleitungen im Baugebiet

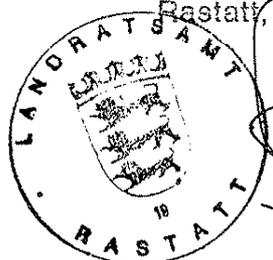
1. Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung gelten für bauliche Anlagen eingeschränkte Bauhöhen. Es können nur solche Gebäude mit Dacheindeckungen nach DIN 4102, Teil 7, errichtet werden, bei denen der Mindestabstand nach DIN VDE 0210 bei Dachneigung > 15° von 3 m zu den bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist.
2. Bei den Bauvorhaben, wo das Grundstück vom Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. In den Schnitten der Antragspläne ist die Bauwerkshöhe, bezogen auf m über NN anzugeben.
3. Bei im Freileitungsschutzstreifen der 110- und 20-kV-Freileitung zu pflanzenden Baum- und Strauchgehölzen sind nur solche kleinkronigen Arten vorzusehen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,5 m keine Rückschnitte erfordern.
4. Die Überbauung der im Erdreich verlegten Kabelleitungen ist nicht zulässig.

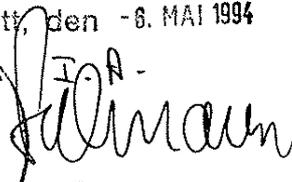
Aufgestellt:

Gernsbach, den 25.11.1993


Dieter Knittel
Bürgermeister

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 6. MAI 1994




I. A.
Seelmann

Zum Antrag vom
gehörig
Anlage Nr.....
.....Fertigung

612.2

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan der

Stadt G e r n s b a c h
Landkreis R a s t a t t
Baugebiet B r u c h w i e s e n

A.) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS! 341) (BBauG).
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. IS. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. IS. 21).
4. Anwendung der Planzeichenverordnung (Planzeichenerlass) vom 13. April 1966 (GABl. S. 309)
5. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
6. §§ 3 Abs. 1, 7, 9 u. 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964. (Ges. Bl. S. 151) (LBO)
7. § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Rastatt vom 16. Mai 1966

B.) Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung

§ 1

B a u g e b i e t

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist

Reines Wohngebiet ,gem. § 3 BauNVO

§ 2

A u s n a h m e n

Außer Wohngebäuden können ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

II Maß der baulichen Nutzung

§ 3

A l l g e m e i n e s

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festlegung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 4

Z u l ä s s i g e s M a ß d e r b a u l i c h e n
N u t z u n g

1. Die Festsetzung der Grundflächen-, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen.-u. Baulinienplan. Es sind dies:

1 a) Eingeschoßige Gebäude mit einem fremder Sicht entzogenem Gartenhof eine Grundflächenzahl von

GRZ ~~0,6~~ 0,4

1 b) Zweigeschoßige Gebäude
eine Grundflächenzahl

GRZ 0,4

1 c) 4- und mehrgeschoßige Gebäude
eine Grundflächenzahl

GRZ 0,3

2. Die Geschößflächenzahl wird wie folgt festgesetzt

2 a) Bei eingeschößigen Gebäuden GRZ 0,6

2 b) Bei zweigeschoßigen Gebäuden GRZ 0,8

2 c) Bei vier.-u. mehrgeschoßigen Gebäuden GRZ 1,0

3.) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschoße ist zwingend

III Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

B a u w e i s e

- 1.) Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die Teppichsiedlung wo eine geschlossene Bauweise festgesetzt wurde.
- 2.) Soweit im Straßen.-u.Baulinienplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- 3.) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Strassen.-u. Baulinienplan maßgebend.

§ 6

Ü b e r b a u b a r e G r u n d s t ü c k s - f l ä c h e

- 1.) Die Eintragung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch die Eintragung im Straßen.-u. Baulinienplan.
- 2.) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

IV Baugestaltung

§ 7

G e s t a l t e n d e r B a u t e n

- 1.) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei 2.-gesch. Gebäuden mindestens 11,00 m, bei 3 und mehrgeschossigen Gebäuden mindestens 21,00 m betragen. Doppelgebäude und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- 2.) Die Höhe der Gebäude darf von der Strassenoberkante bis zur Traufe betragen.:

Bei zweigeschoßigen Gebäuden	6,50 m
Bei viergeschoßigen Gebäuden mit Flachdach 0-4	12,50 m
- 3.) Bei den 9.-gesch. Gebäuden darf der Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes nicht mehr als 22,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen.
- 4.) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; Siedarf nicht mehr als 0,80 m betragen.

- 5.) An-und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich architektonisch gut einfügen und in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- 6.) Die Dachneigung bei den 1.-gesch.Gebäuden mit Flachdach darf nur $0-4^{\circ}$ betragen.
Die Dachneigung bei den 2.-gesch.Gebäuden mit festgelegtem Satteldach muß $28-32^{\circ}$ betragen.
Bei mehr als 2.-gesch.Gebäuden sind Flachdächer vorzusehen mit einer Neigung von $0-4^{\circ}$.
- 7.) Bei 2.-gesch.Gebäuden sind Kniestöcke nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig, wenn die seitlichen Dachüberstände mindest 0,80 m betragen.
- 8.) Im Dachraum dürfen selbständige Wohnungen nicht eingebaut werden. Es ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Diese Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung des nicht ausgebauten Dachgeschosses muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 9.) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

§ 8

G a r a g e n

- 1.) Garagen sind entweder im Haus, als Anbau oder freistehend hinter der Baulinie zugelassen.
Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden.
- 2.) Die Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen, insbesondere für Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Garagen, Kinderspielflächen und Plätze für Abfallbehälter sind vorzusehen. Diese müssen verkehrssicher sein und den Bestimmungen des Brandschutzes genügen.
Abfließende Treib- u. Schmierstoffe müssen unschädlich beseitigt werden. Garagen und ihre Nebenanlagen müssen gelüftet werden können.

§ 9

E i n f r i e d i g u n g e n

- 1.) Abgrenzungen und Einfriedigungen dürfen im Ganzen nicht höher als 0,80 m sein. Im übrigen gilt § 2 der Kreisbauordnung für den Landkreis Rastatt vom 16. Mai 1966.

- 2.) Der massive Sockel darf nicht höher als 0,30 m sein
- 3.) Entlang von öffentlichen Strassen und Wegen ist die Anwendung von Maschendraht als Einfriedigung verboten.
- 4.) Die Pläne für die Einfriedigungen sind bereits mit dem Baugesuch für das Hauptgebäude vorzulegen.

§ 10

V o r g ä r t e n

- 1.) Der zwischen Strassenbegrenzungslinie und den Gebäudefluchten liegende Geländestreifen ist als Zier- oder Rasenstück anzulegen und zu unterhalten. Gartenhäuser, Lauben, Garagen, Kleintankanlagen und dergleichen dürfen in Vorgärten nicht erstellt werden. Das gleiche gilt für die Benützung der Vorgärten für gewerbliche Zwecke.
- 2.) Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Rampen für Kraftfahrzeuge in den Vorgärten untersagt.
- 3.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei in Berücksichtigung zu ziehen.

§ 11

E n t w ä s s e r u n g

- 1.) Die Grundstücke sind grundsätzlich in die zur Erstellung kommende Gemeindekanalisation nach Maßgabe der von der Stadt Gernsbach erlassenen Vorschriften anzuschliessen.
- 2.) Die für die Hauptentwässerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 12

V e r p u t z u n d A n s t r i c h
d e r G e b ä u d e

- 1.) Die Außenseiten der Haupt.-u. Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidungsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen und dergleichen) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- 2.) Die Baurechtsbehörde kann Farb.-u. Putzproben verlangen.

§ 13

Planvorlage

- 1.) Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder und Modelle verlangen.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

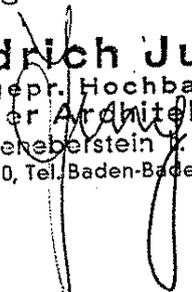
- 1.) Von den Vorschriften des § 7 Abs.3 kann bis zu einer Höhe von 1,20 m Befreiung erteilt werden.
- 2.) Von den Vorschriften des § 10 Abs.2 kann bei Reihenhäusern Befreiung erteilt werden.

12. W. 10980
 12. W. 10980
 12. W. 10980




Planung :

Friedrich Jung
 staatl. gepr. Hochbauing.
 Freier Architekt
 7571 Haueneberstein i. B.-Baden
 Schirmhof 10, Tel. Baden-Baden 63654



aufgestellt : 21. Apr. 1970

Gernsbach, den

Die Gemeinde :



(Bürgermeister)