

ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN "NORD - WEST"

DER STADT GERNSBACH

Die Bebauungsvorschriften des obigen Bebauungsplanes werden wie folgt geändert:

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO vom 20.6.1962, BGBl. I S. 429)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208), zuletzt geändert durch VO vom 30. 1. 1973 (Ges.Bl. S. 19)
5. §§ 2, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352)

B) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bereich der Schule allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, ansonsten reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO .

§ 2

Ausnahmen

Soweit Im § 3 der Baunutzungsverordnung Ausnahmen vorgesehen sind, gelten die unter § 3 Ziff. 3 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO (beschränkte Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen nicht.

§ 4

Versorgungs- und Nebenanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag. Im übrigen gilt § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet und in dem Bereich, der von Weinauer-, Weinberg- und von-Drais-Straße umschlossen wird, als Höchstgrenze, ansonsten zwingend festgesetzt.

Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

§ 7

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 der BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bautiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mind. 3.00 m betragen.

§ 10

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden; dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 9.00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mind. 11.00 m betragen. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
2. Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden: 4,50 m

bei zweigeschossigen Gebäuden: 7,00 m
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoß-Fußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
4. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dieses im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoß-Fußboden mehr als 1,70 m beträgt.
5. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
6. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

- 7. Für die Dachneigung und die Dachform gelten die Eintragungen im Gestaltungsplan. Sofern solche fehlen, ist Satteldach bis max. 32° zulässig. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets gleich sein.
- 8. Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach kann ein Kniestock bis zu 0,30 m Höhe zugelassen werden, soweit die Höhen (vergl. Gestaltung der Bauten) nicht überschritten werden.
- 9. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Häuser müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 10. Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach nicht gestattet.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- 1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Die Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Bei einzelstehenden Garagen und kleineren Nebengebäuden sind flachgeneigte Pultdächer zulässig.
- 2. Garagen sind entweder am Haus als Anbau mit gleicher Neigung wie Hauptgebäude, oder als Anbau mit Terrassengestaltung zugelassen. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden.

§ 12

Einfriedigungen

- 1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Strüchern. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Einmündungen von Ortsstraßen in klassifizierte Straßen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunung, Anpflanzung, Einfriedigung u.dgl. nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

- 2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Verputz und Anstrich der Gebäude

- 1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubeschlagsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dgl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- 2. Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- 3. Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Strüchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3. Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

§ 15

Entwässerung

- 1. Die Grundstücke sind grundsätzlich an die zur Erstellung kommende Kanalisation nach Maßgabe der von der Stadt Gernsbach zu erlassenden Vorschriften anzuschließen. Sofern noch kein Kanalschluß möglich ist, müssen die häuslichen Abwässer in wasserdichten Gruben ohne Überlauf gesammelt oder durch eine

Einzelkläranlage gereinigt werden. Nach erfolgtem Kanalanschluß sind die Gruben und Kläranlagen zu entfernen.

- 2. Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 16

Planvorlage

- 1. Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- 2. In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.
- 3. Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

Gernsbach, den 13.2.76.....

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]
