

STADT GERNSBACH

(Kreis Rastatt)

Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

"Casimir-Katz-Straße"

(Flst. Nr. 1811-1814)

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1,2,2a,8 - 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 6. Juli 1974 (BGBl. I. S. 949)
2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 15. Sept. 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. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG i.d.F. vom 16. Febr. 1977 (GBl. S. 52)
5. §§ 2,3,16,111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 12. Febr. 1980 (GBl. S. 116)

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 Nummer 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, allgemein zulässig, dagegen die Nummern 2 - 6, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen bzw. Ställe für Kleintierhaltung unzulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschößflächenzahl sind durch Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Für die Wohngebäude sind folgende Geschosse zulässig: zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoß (§ 2, Abs. 8 LBO) und ein anrechenbares Dachgeschoß (§ 2, Abs. 8 LBO).

§ 4 Bauweise

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

§ 5 Garagen

Die möglichen Garagenstandorte sind im Plan ausgewiesen.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen muß dem im Bebauungsplan ausgewiesenen First entsprechen. Nebenfirste sind im rechten Winkel zum Hauptfirst möglich.

§ 8 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Gebäude sind an den Firstendpunkten höhenmäßig entsprechend der Geländeneigung zu staffeln.
- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Höhe EG Rohfußboden) wird durch das Baurechtsamt festgelegt.

§ 9 Gebäudebreite

Die Breite der Wohngebäude darf in jedem Querschnitt folgende Maße nicht überschreiten:

bei A 13 m
B 15 "
C 17 "
D 16 "

§ 10 Nebenanlagen

Nicht zugelassen sind

- a) Garten- und Gerätehäuser
- b) Anlagen für die Kleintierhaltung, auch in Form untergeordneter Nebenanlagen.

Alle übrigen Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze erlaubt.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 11 Dächer

- (1) Es sind Satteldächer zu errichten
- (2) Dachaufbauten, insbesondere Gaupen, dürfen maximal ein Drittel der Länge des Daches einnehmen. Von den Giebelseiten ist ein Abstand von mindestens $1/5$ der Dachlänge einzuhalten. Zwischen Traufe und Beginn der Gaupen müssen mindestens 3 durchlaufende Ziegelreihen vorhanden sein.
- (3) Für die Dacheindeckung ist nicht glänzendes, braunrot bis braun eingefärbtes Material zu verwenden.
- (4) Garagen sind mit Flachdach ($0 - 5^\circ$) zu erstellen und zu bekieseln oder mit Erdreich zu bedecken.

§ 12 Gebäudehöhe

- (1) Die Gebäudehöhe der Wohnhäuser darf 5,60 m nicht überschreiten.
- (2) Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Dachsparren.

§ 13 Baugestaltung

- (1) Ausschließlich in Holz müssen folgende Bauteile ausgeführt werden: Geländer und Balkonbrüstungen.
- (2) Es sollte ein möglichst landschaftstypischer Baustil gewählt werden. Für die Fassadengestaltung dürfen keine Kunststoffteile Verwendung finden.
- (3) Für die äußere Gestaltung darf kein glänzendes Material verwendet werden.

§ 14 Einfriedigungen

(1) als Einfriedigungen sind zulässig

- a) Holzzaun
- 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 0,80 m hoch sein. Überschreitungen können in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 15 Grundstücksgestaltung

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

§ 16 Ver- und Entsorgung

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

§ 17 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrischen Strom und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

§ 18 Bauvorlagen

Neben dem vorzulegenden Bauantrag gemäß § 1, Abs. 4, der Bauvorlagenverordnung vom 21. Dez. 1964 bzw. 24. Okt. 1968 mind. 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 Geländebtrog in hellbrauner Flächenfarbe anzulegen. Geplante Stützmauern sind dunkelgrün anzulegen und einzumessen.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder einer aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Anordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 112 LBO wird hingewiesen.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM geahndet werden.

Gernsbach, den 30.06.82

Der Gemeinderat



.....
(Wehrle, Bürgermeister)