

STADT GERNSBACH  
(Kreis Rastatt)

Bebauungsvorschriften  
zum Bebauungsplan "Rumpelwiesen"

---

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2a, 8 - 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18. Aug. 1976 (BGBl I S. 2257, berichtigt auf S. 3617)
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 19. Jan. 1965 (BGBl I S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG i. d. F. vom 16. Febr. 1977 (GBI S. 52)
5. §§ 2, 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (GBI S. 352)

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 Nummer 1, Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig, dagegen die Nummern 3 und 5, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke bzw. Tankstellen unzulässig.

§ 3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14, Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschößflächenzahl sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Für das Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse zulässig, und zwar das Erdgeschoß und ein anrechenbares Untergeschoß (§ 2, Abs. 8 LBO).

§ 5 Bauweise

Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 6 Garagen

*Erstreckung nur auf Wohngebäude und Abklem Postweg zulässig*  
(1) Garagen sind ~~im Wohngebäude (eingebaut) oder als Anbau an das Wohnhaus zulässig.~~

~~(2) Die Grundfläche angebaute Garagen darf nicht mehr als zur Hälfte im unteren Grundstücksteil liegen, der vom oberen Grundstücksteil durch die verlängerte Firstlinie des Wohngebäudes abgegrenzt wird.~~

*(verursachte Änderung 1987)*

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.

§ 8 Stellung der baulichen Anlagen

(1) Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im Bebauungsplan ausgewiesenen Firstrichtung entsprechen.

(2) Soweit keine Firstrichtung eingezeichnet ist, soll die Gebäudestellung dem Geländeverlauf entsprechen.

§ 9 Höhenlage der Gebäude

(1) Die Höhenlage der Wohngebäude wird bestimmt durch Eintragung in den Schnitten 1 bis 5.

(2) Eine Abweichung vom Höhenmaß nach Abs. 1 nach oben oder unten ist bis 50 cm zulässig, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen.

(3) Die Höhenlage der Wohngebäude ist so zu wählen, daß eine Anschüttung von höchstens 50 cm genügt, um das Gebäudetalseits bis in Höhe der Unterkante des untersten Fußbodens anzuböschten.

(4) Die Fußbodenoberkante angebaute Garagen darf an der Einfahrt bis zu 10 cm über dem vorhandenen Gelände liegen. Ihre Sockelhöhe darf talseitig maximal 1 m betragen.

§ 10 Leitungsrecht

Flächen, die mit dem Leitungsrecht belastet sind, sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

§ 11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die für die Herstellung oder Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Im Plan ist die größte mögliche Böschungsbreite ausgewiesen.

## C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### § 12 Dächer

- (1) Alle Gebäude sind mit Satteldach zu errichten.
- (2) Für die Dacheindeckung ist nicht glänzendes, rot oder braun eingefärbtes Material zu verwenden.
- (3) Die Dachneigung muß mindestens  $40^{\circ}$  betragen und darf  $45^{\circ}$  nicht überschreiten.
- (4) Garagen und Wohngebäude, die auf demselben Grundstück stehen, müssen dieselbe Dachneigung aufweisen.

### § 13 Gebäudehöhe

- (4) Garagen können sowohl mit Satteldach in der gleichen Neigung wie das Hauptgebäude oder mit Flachdach  $0-5^{\circ}$  erstellt werden. ~~Voraussetzung: Entscheidung 198~~*
- (1) Die Gebäudehöhe der Wohnhäuser darf 3,35 m nicht überschreiten.
  - (2) Die Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Dachsparren.

### § 14 Fassadengestaltung

- (1) Die Giebelwände sind im Dachbereich mit Holz zu verkleiden.
- (2) Ausschließlich in Holz müssen folgende Bauteile ausgeführt werden: Geländer, Außenwandtüren und Fenster.
- (3) Fenster über  $1 \text{ m}^2$  Glasfläche sind mit Sprossen zu unterteilen.
- (4) An den Gebäudeaußenseiten dürfen keine Bauteile aus Kunststoff-Verwendung finden.

### § 15 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind zulässig
  - a) Holzzaun
  - b) Heckenbepflanzung
  - c) Sockel bis 30 cm Höhe in Kombination mit a) oder b).
- (2) Einfriedungen dürfen einschließlich Sockelhöhe bis zu 1 m hoch sein.

### § 16 Grundstücksgestaltung

- (1) Abgrabungen und Stützmauern sind nur soweit zulässig, als sie für einen ordnungsgemäßen Zugang zur Erdgeschoß-Südseite oder für die Garagenzufahrt unentbehrlich sind.
- (2) An die Talseite der Wohngebäude sollen Anschüttungen bis in Höhe Unterkante des untersten Fußbodens vorgenommen werden. Ihre Krone darf maximal 2 m breit sein.
- (3) Seitliche Anschüttungen können in den Fällen zugelassen werden, in denen ohne diese Anschüttungen kein Unterschoß möglich wäre, sondern ein Vollgeschoß entstehen würde.
- (4) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 17 Ver- und Entsorgung

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

§ 18 Elektrische Anlagen

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

§ 19 Bauvorlagen

Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß § 1, Abs. 4 der Bauvorlagenverordnung vom 21. Dez. 1964 bzw. 24. Okt. 1968 vier Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) vorzulegen, welche die bestehende und 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.

§ 20 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 DM 50.000 geahndet werden.

Gernsbach, den 21. Dezember 1978

Der Gemeinderat



*Wehrle*

(Wehrle, Bürgermeister)