

Landratsamt Rastatt
Eing. - 8. JULI 1966
Nr. _____

BEBAUNGSVORSCHRIFT

zum Teilbebauungsplan der Stadt G e r n s b a c h
Landkreis Rastatt
Gewann "Klingel"

A) Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 241).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 - BauNVO).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S 208).
4. §§ 3 u. 11 der Landesbauordnung vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151).

B) Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist reines Wohngebiet - WR - gem § 3 BauNVO.

§ 2 Ausnahmen

Soweit in § 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Teilbebauungsplanes.

§ 3 Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 BauNVO erfolgen im Gestaltungsplan.

§ 4 Neben- u. Versorgungsanlagen.

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maße der baulichen Nutzung.

§ 5 Allgemeines

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

§ 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf im Sinne des § 17 BauNVO höchstens betragen:

- a) Zahl der Vollgeschosse vergl. Seite 2 - VI -
- b) Grundflächenzahl entspr. § 17 BauNVO

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

§ 7 Bauweise

- (1) Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die Zahl der Wohnungen ist auf Seite 2 - VI - verankert.
- (3) Für die Stellung der Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8 Überbaubare Grundstücksfläche.

- (1) Die Festlegung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Straßen- und Baulinienplan bzw. im Gestaltungsplan genauer unter der Legende festgelegt. Dies als "geplante Baugrenze".

§ 9 Grenzen und Gebäudeabstände.

Die einzelnen Grenzabstände sind im Straßen- u. Baulinienplan bzw. im Gestaltungsplan verankert.

IV. Baugestaltung.

§ 10 Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundflächen der einzelnen Häuser sind in den Plänen gegeben.
- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Gelände zu Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 50 cm über Gelände betragen.
Im Entwässerungsplan sind die entsprechenden Höhen gegeben.
- ~~(3) An- u. Verbauten an den Gebäuden sind nicht gestattet.~~
- (4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) Die Dachneigung darf bei den Haustypen II - III - IV, vergl. Seite 2 -VI-, 15 - 30 Grad betragen.
Dabei kommt es aber auf das Verhältnis der ungleichen Dachneigungen, vergl. Straßen- u. Baulinienplan, in jedem Falle auf die gesamte Gestaltung hinsichtlich der einzelnen Hauszeilen darauf an.
Dies ist im Einvernehmen mit dem beteiligten Städteplaner zu gestalten.
- (6) Im Dachraum dürfen Wohnräume -Ziffer 5- nicht eingeplant werden.
- (7) Die Haustypen - I - sind mit Flachdach auszubilden.

- (8) Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht zugelassen, ~~jedoch~~ ~~wird vorbehalten, daß aus architektonischen und ästhetischen~~ Gründen dies vertretbar ist. Es ist dabei an die einzelnen Häuser innerhalb jeder Reihenhausstaffelung gedacht, um eine ~~einheitliche Dachfläche für jede Staffelung zu erreichen.~~
- (9) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstrichtung oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.
- (10) Die Anbringung von Rundfunkantennen (Fernsehantennen) wird strengstens untersagt. Hierfür ist die Gemeinschaftsantenne am Kinderspielplatz vorgesehen. Die Zuleitung zu den einzelnen Wohneinheiten wird bauseitig hergestellt.
- (11) Es ist eine besondere Fläche für die Aufstellung der Mülleimer im Gestaltungsplan festgelegt. Für die Haustypen II - III - IV kommt die Aufstellung auf den öffentlichen Wohnwegen in Betracht, bei den Typen I die private Grundstücksfläche.

§ 11 Garagen

Garagen sind als überdachte Gemeinschaftsstellplätze an die Hausfronten - Typen I - II - IV - anzubauen, diese sind einheitlich zu gestalten. Garagentore dürfen nicht angebracht werden. Die Dachneigung der Abdeckungen soll ca. 10 Grad betragen.

Die genannten GST / ü dienen als überdachte Einstellplätze für PKW,

hierbei bekommt jede Wohneinheit eine Fläche zugewiesen, wie sie im Gestaltungsplan mit den einzelnen Hausnummern bezeichnet ist.

Weitere Gemeinschaftsstellplätze sind im Gestaltungsplan für die einzelnen Wohneinheiten mit Nummern angegeben.

§ 12 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Plätzen und Wegen sowie gegenüber den Nachbargrundstücken sind nicht gestattet.

~~Lediglich entlang der Klingelstraße und innerhalb der Zone bei dem Kinderspielplatz sind entsprechende Verkehrungen zu treffen, um eine Abschränkung gegenüber dem Passantenverkehr zu ermöglichen. Es ist dabei an ein Holzlattenzaun gedacht.~~

§ 13 Trennwände (Mauerscheiben)

Vor den Haustypen II - III - IV können sogenannte Mauerscheiben erstellt werden, um eine intime Zone zu schaffen.

Die Höhe von 1,90 und Länge von 3,50 m darf auf keinen Fall überschritten werden. Wenn Trennscheiben errichtet werden, sind diese innerhalb der ganzen Zeile, also die einzelnen Reihenhäuser zusammen, anzuordnen, und sollen $\frac{2}{3}$ der einzelnen Häuser betragen.

In dieser Angelegenheit ist mit dem Städteplaner Rücksprache zu halten.

§ 14 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück der einzelnen Hausparzelle sind nicht gestattet. Die Anfüllung bis an die Sockelhöhe (ca. 50 cm über Gelände) auf der Südseite ist erlaubt.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Sträuchern sind Bodenbeständige Gehölze zu verwenden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- (4) In Vorgärten (Norden) und Gärten (Süden) der einzelnen Haustypen dürfen geschlossene Baumgruppen sowie hochwüchsige Einzelbäume, soweit sie eine allgemeine nachbarrechtliche Sichtbehinderung ergeben können, nicht angepflanzt werden. Bei Zuwiderhandlung kann die Beseitigung solcher Bäume gefordert werden.

§ 15 Häusliche Abwässer desgl. Regenwasser

- (1) Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten.
- (2) Regenwasser ist in den Regenwasserkanal abzuleiten.
- (3) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 16 Planvorlage

- (1) Neben den üblichen Unterlagen für die Bauseingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- (2) In allen Fällen werden Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt, aus denen die Einfüllung des geplanten Gebäudes in seiner Umgebung ersichtlich ist. Hierzu sind in den Querschnitten sowie den betreffenden Ansichten der Verlauf der natürlichen Geländeneigung sowie die beabsichtigte Geländeänderung einzutragen. Diese sind auf die angenommene NN-Höhe im Bebauungsplan zu beziehen.
- (3) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, so daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäuden im Gelände möglich ist.

Ebersteinburg,
den 25.4.66...

Rastatt,
den 27. April 1966...

Gernsbach,
den 5. Juli 1966....

Planfertiger:

Grundstücks-
eigentümer:

Gemeinde:

DIETER WELLSTEIN
 FREIER ING. - ARCHITEKT
 RAUMPLANUNG UND TIEFBAU
 EBERSTEINBURG, LAUDEN
 MARKTWEG 1 TELEFON 4427

"NEUE HEIMAT"
 Gemeinr. inschr. ...
 für ... Rastatt



[Signature]
 Bürgermeister