

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan " Herrenwiesen - Südwest "
der Stadt Gernsbach

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender

TEXTTEIL (Bebauungsvorschriften) zum Bebauungsplan aufgestellt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Baugebiet

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen sind gemäß § 4 BauNVO zugelassen für

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.1.1.2 Anlagen entspr. § 4 (3) BauNVO für

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke

4. Gartenbaubetriebe

5. Tankstellen

6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Füllschablone) festgesetzt.

2.2.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gem. § 17 (5) BauNVO unzulässig.

2.2.3 In den Teilgebieten 'WA1+WA2+WA3' sind gemäß § 4 (4) BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.3 Bauweise § 9 (1) 2. BauGB

Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur zulässig:

2.3.1 offene Bauweise

2.3.2 abweichende Bauweise

2.3.3 Einzelhäuser

2.3.4 Einzel- und Doppelhäuser

- 2.3.5 abweichende Bauweise für Wohngebäude mit der Maßgabe, daß diese an der südwärtigen Grundstücksgrenze als Grenzbauten errichtet werden dürfen:
hier: 2 Gebäude an der öffentlichen Grünanlage 'C3 - C4'
- 2.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB
- 2.4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintrag der Firstrichtung im Bebauungsplan bestimmt.
- 2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2. BauGB
- 2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Festsetzungen von Baugrenzen nach Planeintrag.
- 2.5.1.1 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über die Baugrenzen kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite des Wohngebäudes sind.
Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.
- 2.5.1.2 Die Bautiefe der Wohngebäude beträgt höchstens 12,50 m, soweit diese nach den Planeintragungen von der Baugrenze aus zu messen sind.
Ziffer 2.5.1.1 findet auf die Bemessung der gesamten Bautiefe Anwendung.
- 2.5.2 Nebenanlagen
- 2.5.2.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Im Übrigen siehe Ziff. 2.5.2.2 dieser Vorschriften.
- 2.5.2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur in folgendem Umfange zugelassen:
- Als Nebenanlagen nach § 1 Abs. 1 BauNVO sind Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:
- a) Holzkonstruktionen auf Streifen- oder Einzelfundamenten;
 - b) Außenverbräuerungen (Holz) in braunem Farbton, keine zusätzliche Innenverschalung;
 - c) Rauminhalt maximal 20 cbm einschließlich Dachraum;
 - d) Sattel- oder Pultdach, 28 bis 32 Grad Dachneigung;
 - e) Dachdeckung mit Ziegel oder besandeter Teerpappe.
- 2.5.2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

- 2.6 Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4. BauGB
 - 2.6.1 Garagen sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Garagenflächen oder im Wohngebäude zugelassen.
 - 2.6.2 Die in den Teilgebieten 'WA1+WA2' zusätzlich dargestellten Garagen im Untergeschoß der Wohngebäude sind Alternativlösungen (Baukörper Nr. 3+4+5) zu den im Plan festgesetzten Garagenflächen.
 - 2.6.3 Im Teilgebiet 'WA2' sind Gemeinschaftsgaragen nach Maßgabe der Planeintragung zugelassen.

- 2.7 Freihalteflächen - Bebauung § 9 (1) 10. BauGB
 - 2.7.1 Einmündungen - Sichtdreiecke

Die Sichtfelder der Einmündungsbereiche von Straßen sind nach Maßgabe der Planeintragung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und bauliche Nebenanlagen nicht mehr als 70 cm Höhe über der Verkehrsfläche (Straßenkrone) hinausragen.

- 2.8 Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB
 - 2.8.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien und der Fußwege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 2.9 Versorgungsflächen § 9 (1) 12. BauGB
 - 2.9.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen (Trafostationen) bis höchstens 3,00 m Gebäudehöhe.

- 2.10 Versorgungsanlagen § 9 (1) 13. BauGB
 - 2.10.1 Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt mit Erdkabel.
 - 2.10.2 Die Führung bestehender und geplanter Versorgungsleitungen geht aus den Planeintragungen hervor. Soweit Schutzstreifen bestehen gelten die Planeintragungen.
 - 2.10.3 Zur Versorgung mit Gas werden unterirdische Gasanschlußleitungen zur Verfügung gestellt.

- 2.11 Grünflächen § 9 (1) 15. BauGB
 - 2.11.1 Soweit öffentliche und private Grünanlagen festgesetzt sind, gehen diese aus den Planeintragungen hervor.
 - 2.11.1.3 Bei den öffentlichen Grünanlagen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie zweckgebunden Bestandteil der Grünanlage sind und deren Gestaltung dienen.

- 2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21. BauGB
- 2.12.1 Gehrechte, Fahrrechte und Leitungsrechte sind nach den Planeintragungen durch Grundbucheintrag zu sichern für die Strecken:
- 2.12.1.1 'C-C1' Geh- u. Fahrrechte zu Gunsten der Stadt Gernsbach für die Bewirtschaftung der Grünanlage 'C3-C4'
- 2.12.1.2 'C-C1' Leitungsrechte zu Gunsten des jeweiligen Erschließungsträgers in den erforderlichen Querschnitten für das Einlegen von Leitungen für Entwässerung, Wasserversorgung, Gasversorgung, und Kabel für Fernmelde- u. Stromversorgung
- 2.12.1.3 'C-C2' Gehrechte zu Gunsten der Stadt Gernsbach 'C2'
- 2.12.1.4 'C-C1' Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des jeweils zu bildenden Grundstückes bei den Gemeinschaftsgaragen hinsichtlich Zugang, Zufahrt sowie Ver- u. Entsorgungsleitungen.
- 2.12.1.5 südöstl. Leitungsrechte zu Gunsten der Flst. Nr.: 8654/1 + 8654/2 + 8654/3 + 8654/4 für das Einlegen von Entwässerungsleitungen.
- 2.13 Pflanzgebote, Pflanzenerhaltung § 9 (1) 25. BauGB
- 2.13.1 Pflanzgebote
- 2.13.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie auf privaten Grundstücksflächen sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur einheimische Laubbäume und Sträucher auf öffentlichen und privaten Grundstücken anzupflanzen.
- 2.13.1.2 Die nach den Planeinträgen festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind nach Art und Standort verbindlich. Abweichungen vom Standort können zugelassen werden, soweit Grundstückszufahrten und nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dies erforderlich machen.
- 2.13.1.3 Die Gehölze der Bäume sind mindestens in Halbstämmen (DIN 18916) anzupflanzen.
- 2.13.2 Pflanzenerhaltung
- 2.13.2.1 Die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ergeben sich aus dem Planeintrag. Der Baumbestand ist unverändert zu belassen und dauernd zu unterhalten. Im Falle von Einzelausstockungen ist ersatzweise eine Nachpflanzung mit den selben Baumarten vorzunehmen.
- 2.14 Höhenlage der Wohngebäude § 9 (2) BauGB
- 2.14.1 Die höchste Höhe der "EFH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) ist nach 'Anlage 1' Baugrundstücksschnitte 'a-a bis k-k' festgelegt.

- 2.15 Höhenlage der Verkehrsflächen § 9 (1) 26 u. (2) BauGB
- 2.15.1 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsstraße geht aus den Höhenangaben im Bebauungsplan hervor. Abweichungen um plus oder minus 25 cm von den angegebenen Höheneintragungen sind zugelassen.
- 2.15.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenkörper und Wege sind zugelassen.
- 2.15.3 Böschungen, die den äußersten Umfang der notwendigen Erdbewegung darstellen, sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1:1,5) bleibt dem Eigentümer unbenommen, sofern nicht weitergehende Vorschriften festgesetzt sind.
- 2.16 Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 3. BauGB
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird auf 400 qm festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist die Fläche für Gemeinschaftsgaragen.
- III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB
- 3.a Baugestaltung § 73 (1) LBO
- 3.1 Dachgestaltung
- 3.1.1 Geneigte Dächer der Wohngebäude sind allgemein nur mit naturroten oder rotbraunen, nicht blendenden Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Metalldacheindeckungen, Wellplatten und anthrazite Farben sind grundsätzlich nicht zugelassen.
- 3.1.2 Die Dachneigung der Wohngebäude geht aus den Planeintragungen hervor und beträgt für flachgeneigte Dächer 28 bis 32 Grad.
- Es sind nur Satteldächer entsprechend der nach den Planeintragungen vorgegebenen Firstrichtungen zugelassen.
- Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachneigung unter Verwendung gleicher Dachdeckung auszubilden.
- 3.1.3 Dachgauben (Schleppgauben) sind nicht zugelassen.
- 3.1.4 Dreiecksgauben sind bei flachgeneigten Dächern zugelassen. Der seitliche Abstand der Gaube muß mindestens ein Fünftel der Gebäudelänge von der Giebelwand betragen und mindestens 1,75 m unterer Abstand von der Traufe haben (gemessen in Neigungslänge von Sparrenvorderkante). Der obere Abstand der Dreiecksgaube zum Dachfirst darf das Maß von 2,75 m (gemessen in Dachneigung) nicht überschreiten. Die höchste Höhe des Gaubenfirstes, gemessen von Geschoßrohdecke, beträgt 2,75 m. Die Dachneigung der Dreiecksgaube wird einheitlich auf 45 Grad festgelegt. Die Gaubendacheindeckung muß der des Hauptdaches entsprechen. Bis zu zwei Dreiecksgauben können je Dachseite zugelassen werden.

- 3.1.5 Dachausschnitte (Negativgauben) sind nicht zugelassen.
- 3.1.6 Walmdächer sind nicht zugelassen.
- 3.1.7 Die Dachneigung von Garagen beträgt 28 bis 32 Grad.
Dächer der Garagen sind mit dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie die der Wohngebäude einzudecken.
Soweit Garagen mit Satteldächer vorgeschrieben sind, gelten die Planeintragungen.
- 3.1.8 Die nach den Planeintragungen festgesetzten Garagen mit Flachdächer (Erdgaragen) sind mit Erdreich zu überdecken, einzugrünen und zu unterhalten.
- 3.2 Gebäudehöhen
- 3.2.1 Sockelhöhe
- 3.2.1.1 Die Höhenlage der Gebäude "EFH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) werden durch Maßeintragung im jeweiligen Baugrundstücksschnitt Nr. a-a bis k-k der 'Anlage 1' zum Bebauungsplan bestimmt.
Die Fertigbodenhöhe "FB" der Garagen sind der 'Anlage 1' zu entnehmen.
- 3.2.1.2 Von dem bestimmten Höhenmaß kann höchstens um 25 cm plus oder 25 cm minus abgewichen werden, sofern die Erschließung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück der Höhe nach gewährleistet ist.
- 3.2.1.3 Die Sockelhöhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) der Wohngebäude beträgt in der Regel höchstens 30 cm, gemessen von der bergseits im Auftrag oder Abtrag eingeebneten Geländehöhe.
- 3.2.1.4 Die höchste Höhe des Untergeschosses beträgt talseits 3,0 m, gemessen zwischen eingeebnetem Gelände und "EFH"-Höhe.
- 3.1.1.5 Bei der Anordnung von Garagen unter dem Untergeschoß (UG) der Wohngebäude in den Teilgebieten 'WA1+WA2' (Baukörper Nr. 3+4+5) kann die Höhe um 2,50 m innerhalb der Zufahrtsbreite auf insgesamt 5,50 m, gemessen ab "EFH"-Höhe, erhöht werden.
Für die Bemessung der Breite gilt die Garagentorbreite, jedoch höchstens 5,0 m.
- 3.2.2 Gebäudetraufen
- 3.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäudetraufen, gemessen von Oberkante der "EFH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) bis Unterkante Traufe, (Schnittpunkt Gebäudeaußenwand/Unterkante Sparren) beträgt bei den Wohngebäuden talseits 3,0 m,
bergseits 4,0 m.
Einzelheiten gehen aus den Planeintragungen (Füllschablone) der Baugebietsteilfläche hervor.
- 3.2.2.2 Bei Gebäuderücksprüngen bis zur Hälfte der Gebäudelängsseite ist die Überschreitung der Höhe der Gebäudetraufen bei geneigten Dächern bis höchstens 1,00 m zulässig.
- 3.2.2.3 Die höchste Höhe der Garagentraufe beträgt 2,50 m, gemessen ab Garagenfußboden bis Unterkante Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren).
Bei Garagen mit Flachdachausbildung gilt das gleiche Maß als höchste Höhe, gemessen bei Oberkante Rohbetondecke.

- 3.3 Fassadengestaltung
- 3.3.1 Die Gebäude und Garagen (Sockel und Fassade) sind mit gedeckten, erdigen Tönen farblich zu gestalten. Ausnahmsweise können weiße Putzfassaden, wenn diese gestalterisch in Verbindung mit Naturholzverschalungen und Holzkonstruktionen gebracht werden, zugelassen werden.
- 3.b Gestaltung unbebauter und bebauter Flächen
- 3.4 Werbeanlagen
- 3.4.1 Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistungen und innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 3.5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen und Wegen sind nur nach Maßgabe der Baugrundstücksschnitte Nr. a-a bis k-k in Bezug auf die festgelegten "EFH"-Höhen zugelassen.
- 3.5.2 Stützwände entlang von Straßen und Wegen (Straßenbegrenzungslinie) sind, bedingt durch anstehende Geländeneigungen, nur bergseits auf den privaten Grundstücksflächen und nur bis zu 50 cm Höhe zugelassen. Im übrigen Bereich innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind Stützwände bis zu 1,0 m Höhe über Gelände zulässig.
- 3.6 Ein- und Ausfahrten (Garagen u. Stellplätze)
- 3.6.1 Bei den zur Erschließungsstraße zugewandten Ein- und Ausfahrten ist anfallendes Oberflächenwasser von Baugrundstücken in die Kanalisation abzuleiten. Ein Ableiten auf öffentliche Flächen ist nicht zugelassen.
- 3.6.2 Ein- und Ausfahrten von Garagen auf privaten Grundstücken sowie PKW-Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sollen mit Pflastersteinen oder Rasengittersteinen befestigt werden. Vorgeschlagen werden Betonpflastersteine in braunroter Farbe, Anthrazit- oder Graubetonoberflächen sowie bituminöse Beläge bei Ein- und Ausfahrten sowie öffentlichen und privaten Stellplätzen sind möglichst zu vermeiden.
- 3.7 Grundstücksgestaltung
- 3.7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens nach einem Jahr, von der Bezugsfertigkeit des Gebäudes gerechnet, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.7.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

- 3.8 Einfriedigungen
- 3.8.1 Zulässig sind, mit Ausnahme von Ziffer 3.5.2, an öffentlichen Straßen und Wegen sowie Grünflächen und privatem Vorgartenbereich nur Sockel bis zu 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung und auch als Holzlattenzäune bis zu einer Gesamthöhe von 70 cm.
- 3.8.2 Bei Einfriedigungen innerhalb der Grundstücksgrenzen von Grundstück zu Grundstück sind die unter Ziffer 3.8.1 genannten Einfriedigungsarten und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen.
- 3.8.3 Ziffer 2.7.1 (Sichtdreiecke) dieser Bebauungsvorschriften bleibt unberührt.
- 3.8.4 Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.
- 3.8.5 Einfriedigungen jeder Art sind innerhalb der privaten und öffentlichen Grünanlage grundsätzlich nicht zugelassen.
- 3.9 Bauvorlagen (§ 53 LBO)
- 3.9.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Bauvorlagenverordnung vier Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) und eine Schnittentwicklung für die Garage mit Zufahrt vorzulegen und auf die Straßenachse bzw. Grundstücksgrenzen über 'NN-Höhe' zu beziehen.
- 3.9.2 Pflanzgebote und Pflanzeerhaltung mit Angabe der Baumart und des Standortes nach Ziffer 2.13 dieser Vorschriften sind mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Gernsbach, den 19.04.1989

B.-Baden 21, den 11. Sep. 1989

Satzungsbeschuß: 11.09.1989

Der Bürgermeister:

Planfertiger:



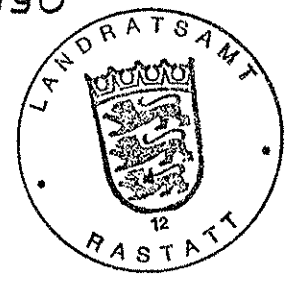
h. L. ller

Wellstein

**PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN**
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN
7570 BADEN - BADEN 21

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 16.1.1990

Albecker
ALbecker



Genehmigungsfertigung