

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Zu dem Änderungsplan für das Baugebiet

" WEINAU "

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2 a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung v. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1968) i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I. S. 1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. 1969 I. S. 11).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung) vom 19. Jan. 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. §§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) idF. der Bekanntmachung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Planungsgebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. von § 4 BauNVO.
- 1.2 Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden zugelassen
 - Ziff. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Ziff. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Ziff. 3 Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
 - Ziff. 4 Gartenbaubetriebe,
 - Ziff. 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle
- 1.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzungen sind aus dem Plan ersichtlich. Sofern Festsetzungen hinsichtlich GRZ und GFZ nicht getroffen sind, gilt § 17 BauNVO.

3. Bauweise

Die Bauweise ergibt sich aus dem Planeintrag, ansonsten wird offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus dem Planeintrag.

5. Garagen

Garagen sind außerhalb und innerhalb des Gebäudes, sowohl im EG wie im UG zulässig. In dem von Bebauung freizuhaltenden Bereich ist jegliche Bebauung untersagt.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugestaltung

- 1.1 Die Hauptfirstrichtung und die Dachform und Dachneigung der Gebäude ergibt sich aus dem Plan. Im Übrigen wird für eingeschossige Gebäude Satteldach mit 45 - 48°, für zweigeschossige Gebäude Satteldach mit 28 - 35° festgesetzt.
- 1.2 Die Gebäudehöhe, gemessen vom Erdgeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachsparren, darf bei
 - a) Gebäuden mit zulässigem, anrechenbarem Dachgeschoß und flachgeneigtem Dach, höchstens betragen: 3,80 m.
 - b) bei Gebäuden mit zulässigem, anrechenbarem Dachgeschoß und Steildach 3,60 m
 - c) bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen 5,80 m

- 1.3 Garagengebäude sind außerhalb des Gebäudes mit Flach- oder Pultdach auszuführen, Dachneigung 0 - 5°. Für Grenzgaragen sind die Bestimmungen der LBO (§ 7, Abs. 3) maßgebend.
- 1.4 Gebäude als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit dem Hauptgebäude als Einheit zu erstellen und in der Gestaltung, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie dürfen im Vergleich zum Hauptgebäude nur untergeordnete Ausmaße haben.
- 1.5 Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit Steildach als Schleppgaupen zulässig. Sie dürfen in ihrem Erscheinungsbild in Bezug auf die Dachflächen nur untergeordnete Bedeutung haben.
- 1.6 Dacheinschnitte sind sowohl beim Steildach als auch beim Flachdach erlaubt.
- 1.7 Für die Dachdeckung ist dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden.

2. Einfriedigungen

An den Straßenseiten dürfen Einfriedigungen max. 1,00 m hoch sein. Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen dürfen Einfriedigungen max. 0,80 m hoch sein.

3. Grundstücksgestaltung

Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mind. mit einem mittelstämmigen Baum oder einer Buschgruppe zu versehen.

4. Gestaltung der Fassaden

An den Fassaden ist rein weißer Außenputz unzulässig.

5. Versorgungsanschlüsse

Die Versorgungsanschlüsse für Strom und Telefon sind zu verkabeln.

Gernsbach, den 13. Februar 1979



Kelwe

Bürgermeister