

Zum Antrag vom.....
gehörig
Anlage Nr.
.....Fertigung

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan der
Stadt Gernsbach
Landkreis R a s t a t t
Baugebiet K u r p a r k

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2,8,9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS.341) (BBauG).
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVC- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. §§ 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBau G vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) -LBO-

B) Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gem. § 3 Bau NVO.

§ 2

A u s n a h m e n

Sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bedingt zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festlegung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

1. Zahl der Vollgeschosse (siehe Planeintrag)
2. Grundflächenzahl entsprechend § 17 der BauNVO. G.R.Z. 0,4
3. Geschößflächenzahl G.F.Z. 1,1
4. Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 der BauNVO unzulässig.

§ 5

III Bauweise

1. Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Dachform wird Satteldach von 0° bis 15° Neigung festgesetzt.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude ist der Bebauungsplan maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücks- fläche

Im WR sind Nebenanlagen, soweit die baulichen Anlagen sind, wie Sichtschutzmauern, selbständige Garten- und Gerätehäuschen, Fegegolen usw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA und im SO sind Nebenanlagen unzulässig.

IV B a u g e s t a l t u n g

§ 7

G e s t a l t e n d e r B a u t e n

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
2. Die Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung als Terrassenhäuser zu erstellen, d.h. die einzelnen Geschosse sind talseitig beginnend in aufsteigender Folge der Hangneigung entsprechend zurückzustaffeln.
3. Die Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes aus gemessen, soll bei der 4-geschossigen Bebauung 15 m und bei der 5-geschossigen ...17...m nicht überschreiten.
5. Im Bereich der offenen Bauweise darf die Summe der seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude 12,0 m nicht überschreiten. Der kleinste seitliche Grenzabstand muß dabei mindestens 6 m betragen.

§ 8

G a r a g e n u n d S t e l l p l ä t z e

Garagen sind vorwiegend unter der Geländeoberfläche herzustellen. Die zulässige Geschoßfläche kann gemäß §21 a Abs. 5 der BauNVO (69) um die Fläche dieser unterirdischen Garagen erhöht werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur an den dafür bezeichneten Stellen zulässig. Eine freie Zufahrt zu den Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein.

§ 9

W e g e r e c h t

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Wegerecht für die Zufahrt zu Stellplätzen zu belasten. Einzelheiten der Nutzung dieser Fläche durch bauliche Anlagen und Bepflanzung sind durch Grundbucheintragung festzulegen.

§ 10

Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind, soweit die planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG festgesetzte Abgrabung eine Höhe von 1,0 m unterschreitet, Mauern in rauh geschaltem oder Einkorn-Beton auszuführen. Ferner sind Betonwerkstein-Mauern aus Stützmauer-Sondersteinen in mörtellosem Verband zulässig. Überschreitet die Abgrabung 1,0 m Höhe, wird die Einfriedigung im Rahmen des Straßenausbaues einheitlich als rauh geschalte Betonmauer ausgeführt. Aussparungen in diesen Mauern für Hauszugänge, Garagenzufahrten usw. sind vor Beginn der Arbeiten auf Anfrage des städtischen Tiefbauamtes anzugeben und werden bei den Anliegerleistungen in Abzug gebracht. Nachträgliche Anschlußarbeiten sind vom Anlieger auf dessen Kosten in entsprechender Weise auszuführen. Einfriedigungen gegen rückwärtiges Gelände sind nicht zulässig.

§ 11

Grünflächen, Parkanlage

Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen. Die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Baumgruppen u. Terrassenbepflanzungen sind unbedingt einzuhalten.

§ 12

Vorgärten

1. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumpflanzungen wird empfohlen, nur heimische Laubbäume vorzusehen. Die Grundstücke sind gegen die Straßen und Erschließungswege mit Rabattensteinen bis zu 15 cm Höhe zu befestigen. Darüber hinausgehende Einfriedigungen sind unzulässig.

2. Gartenhäuser, Lauben und Kleintankanlagen dürfen in Vorgärten nicht erstellt werden. Die Vorgärten dürfen für gewerbliche Zwecke nicht benutzt werden.
3. Die Auffüllung und Abtragung auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden, ebenso sind die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

§ 13

E n t w ä s s e r u n g

1. Die Grundstücke sind grundsätzlich in die zur Erstellung kommende Gemeindekanalisation nach Maßgabe der von der Stadt Gernsbach erlassenen Vorschriften anzuschließen.
2. Die für die Hauptentwässerung erforderlich wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

V e r p u t z u n d A n s t r i c h
d e r G e b ä u d e

1. Die Außenseiten der Haupt- u. Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen u. dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
2. Die Baurechtsbehörde kann Farb- u. Putzproben verlangen.

§ 15

Stromversorgung durch Verkabelung.

§ 16

Planvorlage

1. Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschl. Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder und Modelle verlangen.

Planung:

~~HELMUT STYVZ~~
FREIHEITSPARK
7562 GERNSBACH
FRIEDRICHSTR. 33 TEL. 2251

aufgestellt:

Gernsbach, den 14. Jan. 1972...

Die Gemeinde:

[Handwritten Signature]
(Bürgermeister)