

STADT GERNSBACH
(Kreis Rostatt)

Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

Marktstraße

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2a, 8 - 12 des Bundesbaugesetzes (BBouG) i.d.F. vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)
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 Bouleitpläne sowie über die Darstellung des Ploninhalts (PlanzeichenVO) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBouG i.d.F. vom 16. Febr. 1977 (GBl. S. 52)
5. §§ 2, 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 12. Febr. 1980 (GBl. S. 116)

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 2, 3, 4. u. 5, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe bzw. Tankstellen, unzulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschößflächenzahlen sind durch Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Für die Wohngebäude sind folgende Geschosse zulässig: ein Vollgeschoß (Erdgeschoß), ein anrechenbares Untergeschoß (§ 2, Abs. 8 LBO) und ein anrechenbares Dachgeschoß (§ 2, Abs. 8 LBO).

§ 4 Bauweise

Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zugelassen werden.

§ 5 Garagen

Garagen sind freistehend, im Wohngebäude (eingebaut) oder als Anbau an das Wohnhaus zulässig.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im Bebauungsplan ausgewiesenen Firstrichtung entsprechen. Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung möglich.

§ 8 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Höhenlage der Wohngebäude wird bestimmt durch Eintragung in den Schnitten A bis E.
- (2) Eine Abweichung vom Höhenmaß nach Abs. 1 nach oben oder unten ist bis 50 cm zulässig, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen.

§ 9 Gebäudebreite

Die Breite der Wohngebäude darf 12 m nicht überschreiten.

§ 10 Flächen für Aufschüttungen oder Abarabungen

- (1) Die für die Herstellung oder Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
- (2) Im übrigen sind Aufschüttungen oder Abarabungen nur zulässig, soweit sie in den Schnitten dargestellt sind oder zur Herstellung talseitiger Terrassen erforderlich werden. Stützmauern dürfen dadurch jedoch nicht entstehen.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 11 Dächer

- (1) Es sind Satteldächer zu errichten, bei E wahlweise Flachdach.
- (2) Dachaufbauten, insbesondere Gaupen, dürfen maximal ein Drittel der Länge des Daches einnehmen. Von den Giebelseiten ist ein Abstand von mindestens $1/4$ der Dachlänge einzuhalten. Zwischen Traufe und Beginn der Gaupen müssen mindestens 3 durchlaufende Ziegelreihen vorhanden sein.
- (3) Für die Dacheindeckung ist nicht glänzendes, braunrot bis braun eingefärbtes Material zu verwenden.
- (4) Garagen sind mit Flachdach ($0 - 5^\circ$) zu erstellen und zu bekieseln oder mit Erdreich zu bedecken.

§ 12 Gebäudehöhe

- (1) Die Gebäudehöhe der Wohnhäuser darf 3,40 m nicht überschreiten.
- (2) Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Dachsparren.

§ 13 Baugestaltung

- (1) Ausschließlich in Holz müssen folgende Bauteile ausgeführt werden: Geländer und Balkonbrüstungen.
- (2) Es sollte ein möglichst landschaftstypischer Baustil gewählt werden. Für die Fassadengestaltung dürfen keine Kunststoffteile Verwendung finden.
- (3) Für die äußere Gestaltung darf kein glänzendes Material verwendet werden.

§ 14 Einfriedigungen

- (1) als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig
- a) Holzzaun
 - b) Heckenbepflanzung
 - c) Sockel bis 30 cm Höhe in Kombination mit a) oder b)
 - d) Mauer oder Stützmauer
- (2) Einfriedigungen dürfen einschließlich Sockelhöhe bis zu 0,80 m hoch sein. Überschreitungen können in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 15 Grundstücksgestaltung

Vorgärten sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 16 Ver- und Entsorgung

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

§ 17 Elektrische Anlagen

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

§ 18 Bauvorlagen

Neben dem vorzulegenden Bauantrag gemäß § 1, Abs. 4, der Bauvorlagenverordnung vom 21. Dez. 1964 bzw. 24. Okt. 1968 sind mind. zwei Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) vorzulegen, welche die bestehende und die 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 Geländeobtrag in hellbrauner Flächenfarbe anzulegen. Geplante Stützmauern sind dunkelgrün anzulegen und einzumessen.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bauvorschriften 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 50.000 DM geahndet werden.

Gernsbach, den 05.01.82

Der Gemeinderat

(Handwritten signature)

 (Wehrle, Bürgermeister)

GENEHMIGT

Rastatt, den - 9. JUNI 1982



Landratsamt Rastatt
(Handwritten signature)