

BV44MW03.W

Bebauungsvorschriften

Bebauungsplan

" Mühlgrabenwiese "

GASTRO - Bereich

Stadt Gernsbach

Stadtteil Lautenbach

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 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2.1.1.1 Für die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung wird im Hinblick auf den Gebietscharakter gem. § 1 Abs. 5 bestimmt:

Zulässig sind

2.1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.1.1.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zugelassenen Vergnügungsstätten werden entspr. § 1 Abs. 6 BauNVO 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 Die Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20% überschritten werden.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegten Pflastersteinen mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen ö. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

- 2.2.3 Im Mischgebiet dürfen als Ausnahme die überbaubare Flächen definierenden Baugrenzen unter der Geländeoberfläche zum Bau von Tiefgaragen nach Maßgabe der Planung überschritten werden.
Die auf dem Baugrundstück zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Fläche notwendiger, auf das Baugrundstück unter Geländeoberfläche erstellter Garagen.
- 2.2.4 Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag (§ 16 (4) BauNVO).
- 2.3 **Bauweise** § 9 (1) 2. BauGB
Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeintragungen (Füllschablone) nur zulässig (§ 22 BauNVO):
- 2.3.1 Offene Bauweise
2.3.2 Einzelhäuser
- 2.4 **Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) 2. BauGB
- 2.4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen der Wohngebäude 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 (Baufenster) 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 und Baulinien kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben hiervon unberührt.
- 2.5.1.2 Überdachungen (Überdeckung) von Stellplätzen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Festsetzungen im Bebauungsplan bleiben hiervon unberührt.
- 2.5.1.3 Mindestens die Hälfte der Fläche des Baugrundstücks sind mit wasserdurchlässigen Materialien unbefestigt bzw. unversiegelt herzustellen und einer naturnahen Gestaltung zuzuführen.
Bei Flächenüberschreitung sind geeignete Maßnahmen wie Dacheingrünungen, großfugige bzw. wasserdurchlässige Pflasterfugen als Ersatzmaßnahme vorzunehmen.

2.5.2 Nebenanlagen

2.5.2.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im übrigen siehe Ziffer 2.5.2.2 dieser Vorschriften.

2.5.2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur in folgendem Umfang zugelassen: Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:

- a) Holzkonstruktionen auf Streifen- oder Einzelfundamenten,
- b) Außenverbreiterungen (Holz) in braunem Lasurfarbton, keine zusätzliche Innenverschalung,
- c) Rauminhalt maximal 20 m³ einschließlich Dachraum,
- d) Sattel- oder Pultdach, 30 bis 40 Grad Dachneigung,
- e) Dachdeckung Ziegel oder besandete Bitumenpappe.
- f) Im übrigen darf der seitliche Grenzabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten.

2.5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2.5.4 Auf der nach Planmaßgabe festgesetzten 'Private-Grünfläche' östlich 'B' und beiderseits des 'privaten Erschließungsweges' sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen jeglicher Art nicht zugelassen, soweit sie genehmigungspflichtig sind.

2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 3. BauGB

2.6.1 Die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke im Mischgebiet wird zusammen auf 2500 qm festgesetzt.

2.7 Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4. BauGB

2.7.1 Garagen (Tiefgarage TGa) sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der Planung zugelassen. Im übrigen bleiben die einzuhaltenden Abstandsflächen entspr. § 6 LBO unberührt.

2.8 Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB

2.8.1 Die Profilgestaltung innerhalb des "privaten Erschließungsweges" ist nach Maßgabe der planmäßigen Ausbaubreite herzustellen. Der Bereich 'A' (Überquerung Lautenbächle) und die Strecke 'B-D' ist im flacheren Geländeteil mit groß-

fugigen Pflasterbelägen herzustellen. Die restliche Weglänge kann bituminös erfolgen (Steilstrecke). Entlang des 'privaten Erschließungsweges' ist seitlich eine Pflasterrinne zur Ableitung des Oberflächenwassers anzulegen.

2.8.2 Der öffentliche Fußweg 'B-D' ist in seiner Oberfläche soweit als möglich mit einer Sanddecke zu befestigen oder mit einer Splittdecke im Bitu-Spritzverfahren (Steilstrecke) herzustellen. Treppenanlagen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

2.8.3 Hochbordsteine (harte Betonkanten) zur Einfassung der Verkehrsflächen sind allgemein unzulässig, stattdessen können beispielsweise Pflasterborde (Homburger Kante) zur Ausführung kommen.

2.9 **Versorgungsflächen** § 9 (1) 12. BauGB

2.9.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen (Trafostationen) bis höchstens 3,00 m Traufenhöhe. Baugestaltung: Satteldach erforderlich

2.10 **Versorgungsanlagen** § 9 (1) 13. BauGB

2.10.1 Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt mit Erdkabel.

2.11 **Pflanzgebote, Pflanzhaltung** § 9 (1) 25. BauGB

2.11.1 **Pflanzgebote - Mischgebiet**

2.11.1.1 Entlang der Verkehrsflächen sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur heimische Laubbäume oder Obstbäume auf öffentlichen und privaten Grundstücken anzupflanzen. Werden durch bodenordnende Maßnahmen öffentliche Grundstücke gebildet, gilt auch hier das Pflanzgebot.

2.11.1.2 Die nach den Planeinträgen festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind nach Art und Standort verbindlich. Abweichungen vom Standort können zugelassen werden, soweit nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dies erforderlich machen.

2.11.1.3 Die Gehölze der Bäume sind mindestens in Halbstämmen (DIN 18916) anzupflanzen.

2.11.1.4 Im übrigen ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Bestehende Baumstandorte können angerechnet werden. Die Pflanzung kann auch gruppenweise erfolgen.

2.11.1.5 Sollten mehrere Bäume angepflanzt werden, darf die Zahl der Nadelgehölze das Verhältnis von einem Fünftel gegenüber den Laubbäumen nicht überschreiten.

2.11.2 Pflanzerhaltung - Mischgebiet

2.11.2.1 Der Pflanzbestand ist unverändert zu belassen und dauernd zu unterhalten. Bebaute Grundflächen von Gebäuden und Nebenanlagen nach Ziffer 2.5.2 sind hiervon ausgenommen. Im übrigen sind bestehende Obstbäume und Laubbäume soweit als möglich zu erhalten.

2.11.3 'Private Grünfläche'

Innerhalb der Grünflächen sind die Pflanzenbestände unverändert zu belassen und dauernd zu unterhalten. Bei Nachpflanzungen sind nur heimische Obstbäume und Laubbäume zugelassen.

2.12 Höhenlage der Wohngebäude § 9 (2) BauGB

2.12.1 Die Höhe der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) ist nach den Baugrundstücksschnitten Plan Blatt 2 festgelegt.

2.13 Höhenlage der Verkehrsflächen § 9 (1) 26 u. (2) BauGB

2.13.1 Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist möglichst niveaugleich mit dem Urgelände herzustellen. Mit dem Bauantrag zu den Gebäuden ist für den 'privaten Erschließungsweg' nach Lage und Höhe eine Fachplanung vorzulegen.

2.13.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenkörper und Wege sind auf den privaten Grundstücken zugelassen.

2.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21 u. (2) BauGB

2.14.1 Die nach dem Bebauungsplan eingetragenen Geh- und Leitungsrechte sind durch Grundbucheintrag zu sichern:

Strecke 'A-B'	Gehrechte 'gr' (Fußgänger)
	zu Gunsten der Allgemeinheit
Strecke 'B-D'	Leitungsrechte 'lr' (Elektrokabel)
	zu Gunsten der Badenwerk AG

2.15 Schutzstreifen - 'Lautenbächle' § 9 (1) 16 u. (2) BauGB

2.15.1 Entlang dem 'Lautenbächle' ist ein beiderseitiger Schutzstreifen von mindestens 10,0 m Breite von jeder Bebauung freizuhalten.

2.15.2 Nach Maßgabe der Planung ist ein 4,0 m breiter Uferrandstreifen (gemessen von Böschungsoberkante) von baulichen Anlagen, Zäunen und Auffüllungen im Interesse der Hochwasserabflußsicherung, der Gewässerökologie sowie der Gewässerunterhaltung freizuhalten, Der Uferrandstreifen muß zugänglich bleiben.

2.15.3 Die in dem Schutz- und Uferrandstreifen geplanten Überfahrten oder Brücken sind hiervon ausgenommen und bleiben den Bedingungen und Auflagen einer wasserrechtlichen Genehmigung vorbehalten.

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 glänzenden 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.
Beide Dachflächen müssen die gleiche Neigung haben.

3.1.3 Es sind nur Satteldächer entsprechend der nach den Planeintragungen vorgegebenen Firstrichtungen zugelassen. Hauptdachfirste können bis zu einem Meter von der Gebäudemitte unter Einhaltung der zulässigen Dachneigung versetzt werden.

3.1.4 Dachgauben

Dachaufbauten und Dachgauben sind nur in folgendem Umfang und einheitlich zulässig:

3.1.4.1 Schleppgauben

Sie sind nur bei Dächern ab 40 Grad Dachneigung zugelassen. Schleppgauben dürfen das Längenmaß von 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten und müssen mindestens einen Abstand von 1/4 der Gebäudelänge von der Giebelwand haben. Mindestens 3 Ziegelreihen, jedoch 1,25 m Neigungslänge muß der untere Abstand von der unteren Traufe (Sparrenvorderkante) betragen.

Der obere Abstand der Schleppgaube zum Dachfirst darf das Maß von 1,50 m (gemessen in Dachneigung) nicht unterschreiten. Die Höhe der Stirnseite beträgt maximal 1,50 m über Dachfläche und höchstens 2,50 m über Geschoßrohdecke bis zur Unterkante Traufe (Schnittpunkt Gaubenaußenwand/Sparrenunterkante).

Je Dachseite sind nur 2 Schleppgauben zugelassen.

Im Falle von durchgehenden Schleppgauben sind diese als durchgehendes Lichtband auszubilden und so anzuordnen, daß die Traufe des Wohnhausdaches nicht unterbrochen wird. Das Gaubenlängenmaß beträgt höchstens 2/3 der Gebäudelänge und muß mindestens 1/6 Abstand der Gebäudelänge von der Außenwand haben.

3.1.4.2. Giebelgauben

Sie sind nur bei Dächern ab 40 Grad Dachneigung zugelassen. Die Giebelgauben dürfen das Längenmaß, bei mehreren Gauben das Längenmaß in der Summe, von 1/3 der Gebäudelänge nicht

überschreiten und müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens $1/5$ der Gebäudelänge haben.

Der obere Abstand vom First der Giebelgaube bis zum Dachfirst des Hauptgebäudes muß mindestens 2,00 m und der untere Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante) bis zur Gaubenaußenwand muß mindestens 1,50 m betragen (beide Maße in Dachneigung gemessen).

Die Höhe des Gaubenfirstes, von OK-Rohdecke des zugehörigen Geschosses bis OK-Sparrenfirst gemessen, darf das Maß von 3,25 m nicht überschreiten. Die Gaubenhöhe, außen an der Gaubenecke gemessen, darf über der Dachfläche bis Unterkante Sparren höchstens 1,25 m betragen.

Die Dachneigung der Giebelgauben wird auf 45 bis 50 Grad festgesetzt.

Es sind nur 3 Giebelgauben je Dachseite zugelassen.

3.1.4.3 Dreiecksgauben

Sie sind nur bei Dächern ab 40 Grad Dachneigung zugelassen. Das Grundmaß der Gauben darf in der Summe nicht mehr als 6,00 m der Gebäudelänge betragen.

Der seitliche Abstand der Gaube muß mindestens 2,00 m von der Giebelwand betragen und mindestens 1,75 m unteren Abstand von der Traufe haben (gemessen in Neigungslänge von der Sparrenvorderkante).

Der obere Abstand vom First der Dreiecksgaube zum Dachfirst des Hauptdaches darf das Maß von 2,25 m (gemessen in Dachneigung) nicht unterschreiten.

Die höchste Höhe des Gaubenfirstes, gemessen von der Geschoßdecke, beträgt 2,75 m. Die Dachneigung der Dreiecksgaube wird auf 45 Grad festgelegt.

Es sind nur bis zu 2 Dreiecksgauben je Dachseite zugelassen.

3.1.4.4 Zwerchgiebel (Gegengiebel)

Zwerchgiebel, die die Traufe unterbrechen, dürfen das Längenmaß von $1/3$ der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen mindestens einen Abstand von $1/4$ der Gebäudelänge von der Giebelwand haben.

Der Höhenabstand von der Traufe des Hauptdaches bis zur Traufe des Zwerchgiebels (jeweils Sparrenvorderkante) beträgt höchstens 1,00 m.

Der obere Abstand vom First des Zwerchgiebels bis zum Dachfirst des Hauptgebäudes muß mindestens 1,00 m betragen (gemessen in Dachneigung).

Die Dachneigung des Zwerchgiebels wird auf 35 bis 45 Grad festgesetzt.

- 3.1.4.5 Es können nur einheitliche Gaubenformen für sämtliche Gebäude gewählt werden, gemischte Formen sind nicht zugelassen.
Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Kupferblech einzudecken.
Die Wangen der Stirnseiten sind mit Holzverbretterung oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (z.B. Kupfer)
- 3.1.5 Dachausschnitte (Negativgauben) sind nicht zugelassen.
- 3.1.6 Walmdächer sind nicht zugelassen. Krüppelwalme bleiben hiervon unberührt.
- 3.1.7 Soweit Garagen und Stellplätze nach Maßgabe der Baugrundstücksschnitte im Erdreich zu liegen kommen, sind die Flachdächer mit Erdreich zu überdecken, einzugrünen und dauernd zu unterhalten.

3.2 Gebäudehöhen

3.2.1 Sockelhöhe

- 3.2.1.1 Die Höhenlage der Gebäude "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) werden durch Maßeintragung im jeweiligen Baugrundstücksschnitt 'Plan Blatt 2' zum Bebauungsplan bestimmt.
- 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 bergwärts im Auftrag oder Abtrag eingeebneten Geländehöhe.

3.2.2 Gebäudetraufen

- 3.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäudetraufen, gemessen von Oberkante der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) bis Unterkante Traufe, (Schnittpunkt Gebäudeaußenwand/Unterkante Sparren) beträgt:
- | | |
|------------------------|--------|
| bei den Gästehäusern | 3,75 m |
| beim Restaurantgebäude | 5,50 m |
- 3.2.2.2 Bei Gebäuderücksprüngen bis zu einem Drittel der Gebäudelängsseite ist die Überschreitung der Höhe der Gebäudetraufen bei geneigten Dächern bis höchstens 1,00 m zulässig.

3.2.3 Firsthöhe

- 3.2.3.1 Die höchste Höhe der Gebäudefirste, gemessen von Oberkante der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) beträgt:
- | | |
|------------------------|---------|
| bei den Gästehäusern | 10,00 m |
| beim Restaurantgebäude | 11,00 m |

- 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 Abgrabungen und Aufschüttungen**
- 3.4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und Verkehrsflächen sind nur nach Maßgabe der Baugrundstücksschnitte (Plan Blatt 2) zugelassen.
- 3.4.2 Stützwände entlang von Verkehrsflächen innerhalb der 'privaten Grünflächen' sind unzulässig. Innerhalb der nach Plan abgegrenzten Bebauungsfläche sind Stützwände nur bis zu einem Meter Höhe zugelassen.
- 3.4.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb der 'privaten Grünfläche' nicht zugelassen.
- 3.5 Ein- und Ausfahrten (Garagen u. Stellplätze)**
- 3.5.1 Ein- und Ausfahrten von Garagen sowie PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück sind mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen. Die Fugen der Beläge sind wasserdurchlässig und mit mindestens 25% Fugenanteil herzustellen.
- Bei Betonpflastersteinen werden braunrote Farben empfohlen. Anthrazit- oder Graubetonoberflächen sowie bituminöse Beläge bei Ein- und Ausfahrten und Stellplätzen sind nicht zugelassen.
- 3.6 Grundstücksgestaltung**
- 3.6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens nach einem Jahr, von der Bezugsfertigkeit des Gebäudes gerechnet, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.6.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Gebäude unterzubringen.
- 3.7 Einfriedigungen**
- 3.7.1 Zulässig sind nur Maschendrahtzäune mit runden Rohrpfosten und grüner Deckfarbe bis zu einer Höhe von 1,00 m.
- 3.7.2 Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.
- 3.7.3 Einfriedigungen jeder Art sind innerhalb der 'privaten Grünflächen' nicht zugelassen.

- 3.8 Bauvorlagen (§ 53 LBO)
- 3.8.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Bauvorlagenverordnung vier Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußen-seiten (Fassadenschnitte) und eine Schnittentwicklung für die Tiefgarage mit Zufahrt vorzulegen und auf die Achse Erschließungsweg bzw. Grundstücksgrenzen über 'NN-Höhe' zu beziehen.
- 3.8.2 Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung, soweit es sich um bestehende Obstbäume und Laubbäume handelt, sind mit Angabe der Baumart und des Standortes sowie die Maßnahme von Pflanzgeboten mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.
- 3.8.3 Versiegelte Flächen sind planerisch darzustellen und das Verhältnis mit der anteiligen Baugrundstücksfläche nachzuweisen
- 3.8.4 Mit dem Bauantrag ist die Grundstücksentwässerung vorzulegen und bei Bedarf die Entwässerung des Kellers durch Hebeanlage im Falle höher liegender Ortskanalisation nachzuweisen.

Hinweis: Historische Funde

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

18. JULI 1995
Gernsbach, den ~~15. FEB. 1995~~

Der Bürgermeister:



Kittel

Baden-Baden, den 20. Mai 1994

Planfertiger:

Wellstein
 PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN

Keine Beanstandungen gem. § 11 (3)

BauGB

Rastatt, den 7. AUG. 1995

Im Auftrag

Seelmann
Seelmann

