

STADT GERNSBACH (Kreis Rastatt)

Bebauungsvorschriften  
zum Bebauungsplan "Herrenwiesen"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1968 -) i. d.F. vom 26. Nov. 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 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) i. d.F. der Bekanntmachung vom 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 35)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als WR- WA- und MI-Gebiet festgesetzt. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan.

§ 2 Ausnahmen

- (1) Im WR-Gebiet sind die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen, soweit der Bebauungsplan dies vorsieht (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes), zulässig.
- (2) Im WA-Gebiet sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen zulässig.
- (3) § 3 (3) BauNVO ist somit gemäß § 1 (4) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit er dies vorsieht.
- (4) § 4 (3) BauNVO ist somit gemäß § 1 (4) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (5) Im MI-Gebiet sind die in § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
- (6) § 6 (3) BauNVO ist somit gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2a

§ 3

Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten, Schaukästen, und Geräteschuppen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Einrichtungen, die zu einem öffentlichen Kinderspielplatz gehören, Beleuchtungsanlagen, Einrichtungen zu einer öffentlichen Parkfläche sind zulässig.

Änderung 1985  
beachten

↳ Anlage

shc Änderung 1981 (Nutzungsbeschränkung Wegfall)

- (3) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 5 Garagen und Gemeinschaftsgaragen

- (1) Lage und Stellung von Garagen und Gemeinschaftsgaragen richten sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan. *die Änderung 1981*
- (2) Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche ist die Einbeziehung von Flächenanteilen außerhalb des Baugrundstücks nach § 21a (2) BauNVO zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben Grundflächen von Garagen, die 0,1 der Fläche des Baugrundstücks überschreiten, unberücksichtigt, soweit der Bebauungsplan dies zeichnerisch festsetzt (§ 21a (3) BauNVO).
- (4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen und Garagen unberücksichtigt, soweit der Bebauungsplan dies zeichnerisch festsetzt (§ 21a (4) BauNVO).

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

*Änderung  
1985 beachten!*

- (1) Baugrenzen, die nach Vollgeschossen unterschiedlich festgesetzt sind, sind im Bebauungsplan besonders kenntlich gemacht.
- (2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ist im Sinne von § 7, Abs. 6 und 7 LBO als Ausnahme zulässig.
- (3) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (4) Für die Sockelhöhen (OK-Rohdecke über Kellergerüst) sind die Eintragungen in einem Sockelhöhenplan verbindlich. Die Sockelhöhen richten sich nach den gebauten Straßen und Wegen.

§ 7

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)

- (1) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- (2) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen bis je 50 m Länge zulässig.
- (3) Ein Überschreiten der Baukörperlänge von 50 m wird bis zu der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten maximalen Länge (L max. = Meter) als Ausnahme zugelassen.
- (4) Halboffene (abweichende) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, d.h., die Gebäude werden an einer Seite auf die Grenze gebaut. Im Bebauungsplan mit b1 gekennzeichnet.

§ 8

Flächen, die mit einem Leitungsrecht und Gehrecht belastet sind

Flächen, die mit einem Leitungsrecht und Gehrecht belastet sind, sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9

Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im Bebauungsplan) sind mit Satteldach (SD) einzudecken. Die ~~Einrichtung~~ der Satteldächer entspricht der Richtung des Doppelpfeiles. *\*Hauptfächrichtung (siehe 10/81)*
- (2) Für Dachneigungen allgemein und für Gebäudehöhen bei asymmetrischen und abgeschleppten Dächern sind die Eintragungen in den Regelschnitten 3.1 und 3.2 sowie im Gestaltungsplan verbindlich. Bei Dachneigungen ist eine Toleranz von  $+ 2^\circ$  zulässig. Die Angaben der Gebäudehöhen gelten als Höchstwerte. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren.

Für Terrassenhäuser gilt statt Oberkante Erdgeschoß-Rohboden die Oberkante Rohboden des letzten unter dem Dachgeschoß liegenden Vollgeschosses.

- (3) Satteldächer sind mit dunkelengobierten Dachziegeln, dunkelfarbigen Zementdachsteinen, dunkelfarbigen Asbestzementschieferplatten zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten sind nicht zulässig. Zulässig sind Dachfenster und Negativ-Dachausbauten.
- (5) Dachneigungen, Dachgesimse und Dacheindeckungsmaterial müssen bei Doppelhäusern und Hausreihen einheitlich sein.

§ 10

Garagen

- (1) Freistehende Garagen, Doppelgaragen und Garagenzeilen sind mit einem Flachdach (max. 2 % Gefälle) zu überdecken. Die Geschosshöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind davon überdeckte Garagen.
- (2) Sichtbare Flachdächer sind zu bekiesen.
- (3) Überdeckte Garagen sind mit Humus zu überdecken und anzupflanzen oder mit Platten zu belegen und mit Pflanzboeten zu begrünen.
- (4) Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.
- (5) Die Oberfläche der Garagenvorplätze muß so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantsteinen, soweit keine Stützmauern notwendig sind.
- (2) Notwendige Stützmauern als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in Sichtbeton auszuführen. Ihre Höhe bestimmt das Bürgermeisteramt - Stadtbauamt -.
- (3) Als ~~rückwärtige und seitliche~~ Einfriedigung ist zulässig:
  - a) Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht, max. 1,0 m Höhe.
  - b) Heckenbepflanzung, max. 1,0 m Höhe.
  - c) Holzzaun als Jägerzaun oder ähnliches.

§ 12 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken sind, soweit überhaupt notwendig, so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nur unwesentlich beeinträchtigt werden.
- (2) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Pflanzgebote für Bäume sind besonders kenntlich gemacht.  
Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.
- (2) Im öffentlichen Bereich sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.
- (3) Die eingetragenen Bäume sind als Pflanzschema für die Art der Bepflanzung zu bewerten. Es ist in den Einzelheiten und der Pflanzenart nicht verbindlich.

§ 14 Gemeinschaftsantennenanlage

Wohngebäude müssen an die Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossen werden. Einzelantennen und sonst. Gemeinschaftsantennen sind unzulässig.

§ 15 Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Gernsbach über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

§ 16 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.


§ 17 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 112 LBO wird hingewiesen.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geld-  
buße bis zu DM 50.000,-- geahndet werden.

Gernsbach, den 6. 11. 75

Der Gemeinderat

  
(Wehrle, Bürgermeister)

GEWÄHRLE

-----  
Gemeinderat

