

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Baugebiet „Süd-Ost“ der Stadt Gernsbach.

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1, 2, 3 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (ROBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BOBl. S. 425 BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 209).

4) §§ 3 u. 111
der Landesbauverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.4.1964

B. Festsetzungen:

1/ Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Entlang der Straße A - B - C₁ - C - D - E und F - G - H reines Wohngebiet gem. § 3, Mehrfamilienhäuser, entlang der Talstraße K - H - L allgemeines Wohngebiet gem. § 4, der Lagerplatz der Firma Reif Block F - G - K und das Gebiet zwischen den Grundstücken 7571/1 und 7597/1 Gewerbegebiet gem. § 8 der BauNVO, wobei für das Gewerbegebiet (GB) gem. § 2 Abs. 4 der BauNVO mit Rücksicht auf die unmittelbar anschließende Wohnbebauung im Bebauungsplan „Süd-Ost“ folgendes festgesetzt wird:

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebieten dürfen nur Lagerplätze und nicht störende Gewerbebetriebe errichtet werden.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den §§ 3, 4 und 8 der Baunutzungsverordnung Ausnahmen vorgesehen sind, gelten die unter § 3 Ziff. 3 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- § 4 Ziff. 3 Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
Nr. 4 - Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen;

§ 8 Ziff. 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 BauVO (beschränkte Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen nicht.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauVO als festgesetzt.

- 3 -

Zahl der Vollgeschosse	=	1
Grundflächenzahl	=	0,40
Zahl der Vollgeschosse	=	2
Grundflächenzahl	=	0,35

- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauVO - nicht - zugelassen werden.
Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 der Bauutzungsverordnung. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- 3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
Dachform: Satteldach

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baulinien erfolgt durch die Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,00 m betragen.
- 4 -

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundriese der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:

Bei eingeschossigen Gebäuden:	4,50 m
" zwei- " " " "	7,00 m
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoss-Fußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- 4) Bei stark geneigten Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoss mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies in Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoss wird als Hauptgeschoss gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingestrichen oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschossfußboden mehr als 1,70 m beträgt.
- 5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 7) Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Einzeichnungen im Gestaltungsplan. Sie betragen für Gebäude mit steilem Dach mindestens 48° bis 55°. Für Gebäude mit flachgeneigtem Dach mindestens 25° bis 30°. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung müssen angeordnete Tonziegel verwendet werden.
- 8) Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschosdecke und dem Schnitt der Außenseiten der Befahrungswände und dem der Unterseite der Sparren, zulässig. Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden ist die Ausführung eines Kniestockes unterzagt. Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach kann ein Kniestock bis zu 0,30 m Höhe zugelassen werden, soweit die Höhen (vergl. Gestaltung der Bauten) nicht überschritten werden.

- 9) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnungen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht-ausgetretenen Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewinkelten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Eckbau zwischen Dachfläche und Oberkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenschwänge der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Die Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Bei einzelstehenden Garagen und kleineren Nebengebäuden sind flachgeneigte Pultdächer zulässig.
- 2) Garagen sind entweder im Haus als Anbau mit gleicher Neigung wie Hauptgebäude oder als Anbau mit Terrassengestaltung zugelassen. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden.

§ 12

Einfriedigungen

1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Strüchern.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigung gilt § 9 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

Einfriedigungen von Ortstraßen in klassifizierte Straßen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Überhöhung, Anpflanzung, Einfriedigung und dergl. nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Verputz und Anstrich der Gebäude

1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach der Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidbedingungen zu behandeln (verputzen, abschließen, verschindeln und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farben aufeinander abzustimmen.

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von

Bännen und Strüchern sollen bodenständige Gebälze verwendet werden.
3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 15

Entwässerung

- 1) Die Grundstücke sind grundsätzlich an die zur Erstellung kommende Kanalisation nach Maßgabe der von der Stadt Gernsbach zu erlassenden Vorschriften anzuschließen. Sofern noch kein Kanalschluß möglich ist, müssen die häuslichen Abwässer in wasserdichten Gruben ohne Überlauf gesammelt oder durch eine Einzelkloanlage gereinigt werden. Nach erfolgtem Kanalschluß sind die Gruben und Kloanlagen zu entfernen.
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 16

Planvorlage

- 1) Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- 2) In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.
- 3) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 17

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § ⁸⁷ ~~der Landesbauordnung~~ genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 des Bundesbaugesetzes.

§ 19

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes Bastatt über Bauvorschriften vom 19.12.1957 (Kreisbauordnung) sind gem. § 9 Abs. 2 und 4 des Landesbaugesetzes und § 1 der 2. Durchführungsverordnung der Landesregierung zum Landesbaugesetz vom 27. Juni 1961 nachrichtlich in diese Bauvorschriften übernommen. Es handelt sich hierbei insbesondere um die §§ 9 bis 17 dieser Bauvorschriften.

Übernommen durch den Landrat
am 1. Juni 1962
Genehmigt durch die Landesregierung
am 27. Juni 1961

STADTBAUMEISTER

