

Planungsgemeinschaft  
Ing. f. Hochb. K. Danny  
Dipl.-Ing. K. Hansch  
fr. Architekten  
7562 Gernsbach  
Bleichstraße 10  
Tel. 3594 + 1553

TEILBEBAUUNGSPLAN  
PROJEKT S I L B E R H O R N

Stadt Gernsbach, Landkreis Rastatt

Ausfertigung .....<sup>2</sup>.....

Inhalt :

1. Übersicht über das Teilbebauungsgebiet, Begründung
2. Bebauungsvorschriften
3. Gestaltungs-, Straßen- und Baulinienplan mit Stadtplan M 1 : 500 bzw. M 1 : 5.000

- 2 -  
BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan

I. Allgemein

Wohnbereich: Die Stadt Gernsbach will im Bereich des im Lageplan M 1 : 500 gekennzeichneten Gebiet Bauplätze schaffen. Es handelt sich um eine Objektivierung innerhalb des Stadtkernes sowie um eine Abrundung des Baugebietes zur vorhandenen Bebauung.

II. Art des Bebauungsgebietes und Bauweise

Als Bauweise ist offene Bauweise vorgesehen, d. h. es können nur freistehende Einzelhäuser sowie ein mehrgeschossiges Gebäude erstellt werden.

Erschließung: Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der Schloßstraße sowie von noch auszubauenden Wohnstraßen.

III. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung und Erschließung bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

IV. Kosten der Erschließung

Die Kosten zur Erschließung des Baugebietes betragen ca. 140.000,-- DM.

BEBAUUNGSVORSCHRIFT

Zum Teilbebauungsplan der Stadt Gernsbach, Landkreis Rastatt,  
Projekt Silberhorn

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8, 9 des Landesbaugesetzes vom 23. Juni 1960  
(BBBl IS. 341) - BBauG -

11  
3  
7

2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. IS 429) i. d. F. vom 26. Nov. 1968 (BGBl. IS. 1237), berichtigt am 20.12.1968 (BGBl. 1969 IS. 11) - Bau - NVO -.
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. 108).
4. §§ 2 + 3, Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) geänderte Fassung der LBO Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 352).
5. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 19. Jan. 1965 - BGBl. I S.21).

## B. Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist :

Allgemeines Wohngebiet WA, gem. § 4 BauNVO

#### § 2 Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfang Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe

#### § 3 Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2, BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

### II. Maße der baulichen Nutzung

#### § 4 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächen-, Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

### § 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf die in den Fallschablonen ausgewiesenen Größen nicht überschreiten.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 6 Bauweise

- (1) Als Bauweise wird offene Bauweise festgelegt.
- (2) Für die Stellung der Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

### § 7 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festlegung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan.

### § 8 Grenzen und Gebäudeabstände

Die einzelnen Grenzabstände sind im Straßen- und Baulinienplan verankert.

## IV. Baugestaltung

### § 9 Gestaltung der Bauten

1. Die Sockelhöhen der Gebäude (Gelände zu Oberkante Erdgeschoßfußboden) sind im Straßen- und Baulinienplan angegeben, bezogen auf Meereshöhe.
2. Doppelgebäude sind einheitlich zu gestalten.
3. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich architektonisch gut einfügen und in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
4. Die Dachneigungen sind im Straßen- und Baulinienplan insoweit festgelegt, als
  1. Satteldächer, Dachneigungen von 15-30 Grad
  2. Flachdächer, Dachneigungen von 0-5 Graderhalten dürfen.

5. Kniestücke sind grundsätzlich nicht erlaubt. Ausnahmsweise kann ein Kniestock zugelassen werden (bei abgeschleppten Dächern), wenn ihre Länge im Verhältnis zur Gesamtlänge der Traufe nicht mehr als die Hälfte dieser Gesamtlänge beträgt.
6. Im Dachraum dürfen selbständige Wohnungen nicht eingebaut werden. Es ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Diese müssen ihre Belüftung und Belichtung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten.
7. Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

#### § 10 Garagen

1. Die Lage der Garagen wird im Straßen- und Gestaltungsplan festgelegt.

#### § 11 Einfriedungen

Einfriedungen zur Straße sowie zu Nachbargrundstücken können errichtet werden, sie dürfen nicht höher als 80 cm über Gelände sein, wobei der massive Sockel 30 cm in der Höhe nicht überschreiten darf.

Maschendraht ist nicht erlaubt.

#### § 12 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei in Berücksichtigung zu ziehen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

#### § 13 Häusliche Abwässer und Regenwasser

1. Häusliche Abwässer und Regenwasser sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten.
2. Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt hierdurch unberührt.

#### § 14 Verputz und Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Baubescheid zu behandeln.
2. Die Baurechtsbehörde kann bei auffallenden Materialien und Farben Proben derselben verlangen.

**§ 15 Stromversorgung und Fernmeldeanschlüsse**

Stromversorgung und Fernmeldeanschlüsse sind zu verkabeln.

**§ 16 Planvorlage**

1. Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingabe kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser in den Plänen verlangen.
2. In allen Fällen werden Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt, aus denen der vorhandene und geplante Geländeverlauf, auch in bezug auf die Nachbargrundstücke, hervorgeht.

Die angegebenen Höhen sind auf die NN-Höhen des Bebauungsplanes zu beziehen.

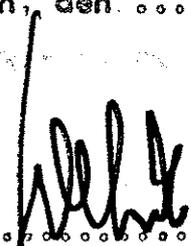
3. Die Baupolizeibehörde kann verlangen, daß die Umrisslinien der geplanten Gebäude durch Stangen etc. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

Gernsbach, den <sup>29.7.</sup>..... 1973

Gernsbach, den <sup>13. März 1973</sup>..... 1973

PLANUNGSGEMEINSCHAFT  
 ING. I. HOFER, KURT DENNY  
 DIPL. ING. KURT HANNSCH  
 FREIE ARCHITEKTEN  
 7562 GERNSBACH • TEL. 3594 + 1553

.....  
Planfertiger



.....  
Gemeinde

Bürgermeister