

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT · AS  
DIPL.-ING. FRAUNE · ERNST · SAUER · ARCHITEKTEN

HAUPTSTRASSE 80  
7580 BÜHL/BADEN  
TELEFON BÜHL 07223/22784  
TELEFON BÜHL 07223/25109



B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

z u m    B e b a u u n g s p l a n

"FLAIENBRUCH"

7562 Gernsbach

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

---

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 (BBauG).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 15.9.1977 (BauNVO).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 19.1.1965 (Plan ZVO).
4. 1. bzw. 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 13.10.1978 bzw. vom 21.7.1977 (LDVO z. BBauG).
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 21.7.1977 (LBO).

## B. FESTSETZUNGEN

---

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1

##### Baugebiete

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert.
2. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Rechtsplan.
3. Die Art der Nutzung des Sondergebiets wird auf ein Altenwohnstift beschränkt.

#### § 2

##### Ausnahmen

Soweit in § 4/§ 11 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse.
2. Die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Rechtsplan.
3. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstmaß.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

1. Als Bauweise im SO-Gebiet wird die besondere (abweichende) Bauweise- offen, jedoch Gebäude- länge bis max. 100 m zulässig- festgesetzt.
2. Als Bauweise im WA-Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Rechtsplan maßgebend.
4. Die Festsetzung von Baugrenzen und Bebauungs- tiefen erfolgt durch Eintragung im Rechtsplan.
5. Grenz- und Gebäudeabstände sind im Rechtsplan eingetragen.  
Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

## IV. Baugestaltung

### § 6

#### Allgemeines

1. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
2. Die Dachneigung ist im Rechtsplan festgesetzt.
3. Dachaufbauten und Dachgaupen sind nicht zulässig, Negativgaupen und Dachfenster sind zulässig.
4. Satteldächer sind mit dunkel-englasierten Dachziegeln oder dunkelfarbigem Zementdachsteinen bzw. Kurz-Well-Asbestzementplatten.
5. Sichtbare Flachdächer sind zu bekieseln.

### § 7

#### SO-Gebiet

1. Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wird auf + 176,50 ü. NN festgesetzt.
2. Der im Rechtsplan gezeichnete Gebäudeschnitt ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im Schnitt eingetragene Maße und Angaben sind einzuhalten.
3. Östlich vom Gebäude ist ein Besucherparkplatz zu erstellen. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs erfolgt nach Nr. 3 des Erlasses des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 20.7.1973 (GABl.S. 765). Der Parkplatz ist einzugrünen.

### § 8

#### WA - Gebiet

1. Die Höhe vom Erdgeschoßfußboden bis Schnittpunkt Außenfläche Außenwand/Unterseite Dachhaut darf maximal betragen: bei 1-geschoßigem Gebäude 3,50 m, bei 2-geschoßigem Gebäude 6,25 m.
2. Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mind. 10 m betragen.

3. Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten. Grundsätzlich ist auf jedem Grundstück ein Abstellplatz pro Wohnung anzuordnen.
5. Als Dachform der Garagen wird Flachdach festgesetzt. Die Bauhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.
6. Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

#### § 9

##### Einfriedigung

1. Als Einfriedigungen sind gestattet :
  - a) Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung.
  - b) Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
  - c) Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.
2. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m Höhe nicht überschreiten.
3. Die Verwendung als Stacheldraht ist nicht gestattet.
4. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1-3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

#### § 10

##### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Pflanz- und Erhaltungsgebote sind im Rechtsplan besonders kenntlich gemacht.
2. Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzern mind. ein hochstämmiger Baum festgesetzt.

§ 11

Antennenanlagen

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

§ 12

Wasserversorgung, Entwässerung

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

§ 13

Stromversorgung

Die Hausanschlüsse für die geplanten Neubauten erfolgen mittels Erdkabel.

§ 14

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 Geldbuße bis zu DM 50.000,- geahndet werden.

**BENEHMIGT** S. 1-5

Gernsbach, den 31.10.1979

Rastatt, den 8. SEP. 1980



Bürgermeister



Landratsamt Rastatt - 4.11

117.

