

# Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Große Hillau II"

der Stadt Gernsbach

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 Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO für

1. Ställe für Kleintierhaltung sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

2.1.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betrieben sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5) BauNVO ausgenommen.

2.1.2.1 Ausnahmen sind gem. § 8 (3) BauNVO zugelassen für:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.1.2.2 Ausnahmen nach § 1 (5) BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe als Teil von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise zulässig, soweit die Betriebsfläche des Einzelhandels untergeordnet ist.

2.1.2.3 In den Teilgebieten 'GE 2 und GE 3' sind gemäß § 1 (4) BauNVO nur die Betriebe zulässig, deren Geräuschmissionen den in der VDI-Richtlinie 2058 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" angegebenen Lärmrichtwert - gemessen 0,5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenstern benachbarter Wohngebäude - nicht überschreitet.

Dieser beträgt im Mischgebiet am Tag 60 dB(A)  
und nachts 45 dB(A)

- 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 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gem. § 17 (5) BauNVO unzulässig.
- 2.3 Bauweise . . . . . § 9 (1) 2. BauGB
- Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur zulässig:
- 2.3.1 offene Bauweise
- 2.3.2 Einzelhäuser
- 2.3.3 Einzel- und Doppelhäuser
- 2.4 Stellung der baulichen Anlagen . . . . . § 9 (1) 2. BauGB
- 2.4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist freigestellt.
- 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 kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.
- 2.5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur in folgendem Umfang zugelassen:
- 2.5.2.1 1. Stellplätze für PKW  
2. Mülltonnenplätze  
3. Einfriedigungen  
4. Werbeanlagen
- 2.5.2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
- 2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke . . . . . § 9 (1) 3. BauGB
- 2.6.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Gewerbegebiet wird auf 1200 qm festgesetzt.
- 2.6.1 Ausgenommen hiervon sind die Teilgebiete 'GE3 + GE5 + GE6'
- 2.7 Garagen und Stellplätze . . . . . § 9 (1) 4. BauGB
- 2.7.1 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stellplätze werden hiervon nicht berührt.
- 2.7.2 Überdachungen von Stellplätzen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein nicht zulässig.

Genehmigungsfertigung

- 2.8 Von der Bebauung freizuhalten Flächen . . . . . § 9 (1) 10. BauGB
  - 2.8.1 Einmündungen - Sichtdreiecke  
Die Sichtfelder der Einmündungsbereiche von Straßen sind nach Maßgabe der Planeintragung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und bauliche Nebenanlagen nicht mehr als 70 cm Höhe über den Verkehrsflächen (Straßenkrone) hinausragen.
  - 2.8.2 Ferner ist das Anpflanzen von Bäumen in den Sichtfeldern zugelassen, wenn der Halb- oder Hochstamm bis zu einer Höhe von 2,0 m frei von jeglichen Zweigen und Ästen ist.
- 2.9 Verkehrsflächen . . . . . § 9 (1) 11. BauGB
  - 2.9.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien und der öffentlichen Fuß- und Radwege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 2.9.2 Flächen für das Parken von Fahrzeugen gehen aus den Planeintragungen hervor.
  - 2.9.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bei Baugrundstücken gehen aus den Planeintragungen hervor. Diese liegen innerhalb der Straßenpunkte 'E-E1 + E1-F + D-D1'. Zu Flst.Nr. 6150 ist ausnahmsweise eine Einzelzufahrt innerhalb 'D-D1' von höchstens 6,00 m Breite zugelassen.
- 2.10 Versorgungsflächen . . . . . § 9 (1) 12. BauGB
  - 2.10.1 Zulässig sind die der Stromversorgung und Gasversorgung dienenden baulichen Anlagen wie Umspannanlagen und Verteilerstationen.
- 2.11 Versorgungsanlagen . . . . . § 9 (1) 13. BauGB
  - 2.11.1 Die Stromversorgung des gesamten Baugebietes erfolgt mit Erdkabel. Die Führung bestehender und geplanter Versorgungsleitungen geht aus den Planeintragungen hervor. Soweit Schutzstreifen bestehen gelten die Planeintragungen.
- 2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte . . . . . § 9 (1) 21. BauGB
  - 2.12.1 Die nach dem Plan eingetragenen Leitungsrechte sind zur Ver- und Entsorgung durch Grundbucheintrag zu sichern innerhalb der Strecken
- 2.13.1.1 'F2 - D3' Entwässerung zu Gunsten der Stadt Gernsbach
- 2.13.1.2 'F1' nach Osten Elektro zu Gunsten der Badenwerk AG

Genehmigungsfertigung

- 2.13 Pflanzgebote, Pflanzeerhaltung . . . . . § 9 (1) 25. BauGB
- 2.13.1 Pflanzgebote
- 2.13.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur einheimische Laubbäume auf öffentlichen und privaten Grundstücken anzupflanzen.
- 2.13.1.2 Die nach den Planeinträgen festgesetzten Pflanzgebote für Bäume sind nach Art und Standort verbindlich. Abweichungen vom Standort können zugelassen werden, soweit Grundstückszufahrten und nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dies erforderlich machen.
- 2.13.1.3 Die Gehölze sind mindestens in Halbstämmen (DIN 18916) anzupflanzen.
- 2.13.1.4 Im Übrigen ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Die Pflanzung kann auch gruppenweise erfolgen.
- 2.13.2 Pflanzeerhaltung
- 2.13.2.1 Die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ergeben sich nach Art und Standort aus dem Planeintrag. Der Baumbestand ist unverändert zu belassen und dauernd zu unterhalten. Im Falle von Einzelausstockungen ist ersatzweise eine Nachpflanzung mit den selben Baumarten vorzunehmen.
- 2.14 Höhenlage der Gebäude . . . . . § 9 (2) BauGB
- 2.14.1 Die höchste Höhe der "EFH-Höhe" (Rohfußbodenhöhe) ist nach den Geländeschnitten 'a-a' bis 'f-f' festgelegt.
- 2.15 Höhenlage der Verkehrsflächen . . . . . § 9 (2) BauGB
- 2.15.1 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsstraße ist durch im Plan eingetragene Höhenangaben (Tangentenschnitte) und der Straßenlängsneigung festgelegt. Abweichungen um plus oder minus 25 cm von der angegebenen Höhe sind zugelassen.
- 2.15.2 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers, der Wege und sonstiger Erschließungsanlagen sind allgemein zugelassen.
- 2.15.3 Böschungen, die den äußersten Umfang der notwendigen Erdbewegungen darstellen, sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1:2) bleibt dem Eigentümer unbenommen, sofern nicht weitergehende Vorschriften festgesetzt sind.

- III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften . . . . . § 9 (4) BauGB
- 3.1 Baugestaltung § 73 (1) LBO
- 3.1.1 Dachgestaltung
- 3.1.1.1 Geneigte Dächer der Gebäude ab 8 Grad Dachneigung sind allgemein mit nichtglänzenden, dunklen Materialien einzudecken. Zement- und aluminiumfarbene Dacheindeckungen sind nicht gestattet.
- 3.1.1.2 Flachdächer bis unter 8 Grad Dachneigung sind dauerhaft einzugrünen und zu unterhalten.
- 3.1.1.3 Die Dachneigung der Gebäude und Garagen beträgt in den
- |              |                 |                  |
|--------------|-----------------|------------------|
| Teilgebieten | MI1 + MI2       | = 20 bis 35 Grad |
|              | GE4 + GE5 + GE6 | = 20 bis 35 Grad |
|              | GE1 + GE2 + GE3 | = 0 bis 30 Grad  |
- 3.1.1.4 Die Firstrichtung ist freigestellt.
- 3.1.2 Gebäudehöhen
- 3.1.2.1 Höhe der Gebäudetraufen
- 3.1.2.1.1 Die höchste Höhe der Gebäudetraufen, gemessen von Oberkante der "EFH-Höhe" bis Unterkante Traufe, (Schnittpunkt Gebäudeaußenwand/Unterkante Sparren) beträgt bei geneigten Dächern in den
- |              |                 |          |
|--------------|-----------------|----------|
| Teilgebieten | MI1 + MI2       | = 5,00 m |
|              | GE1 + GE2 + GE3 | = 5,00 m |
|              | GE4 + GE5 + GE6 | = 3,00 m |
- 3.1.2.1.2 Bei Flachdächern kann das Maß von Ziff. 3.1.2.1.1 um 0,50 m erhöht werden, es gilt dann Oberkante des eingegrüntes Daches.
- 3.1.2.1.3 Bei Gebäuderücksprüngen bis zu einem Drittel der Gebäudelängsseite ist die Überschreitung der Höhe der Gebäudetraufen bei geneigten Dächern bis höchsten 1,00 m zulässig.
- 3.1.2.2 Firsthöhe
- 3.1.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäudefirste bei geneigten Dächern, gemessen von Oberkante der "EFH-Höhe" beträgt in den
- |              |                 |        |
|--------------|-----------------|--------|
| Teilgebieten | GE1 + GE2 + GE3 | 8,00 m |
|              | GE4 + GE5 + GE6 | 7,00 m |
- 3.1.2.2.2 Flachdachhöhe  
Bei Flachdächern kann das Maß von Ziffer 3.1.2.2.1 um 0,50 m erhöht werden, es gilt dann Oberkante des eingegrüntes Daches.

### 3.1.3 Fassadengestaltung

- 3.1.3.1 Die Färbung der Gebäude und Garagen ist mit gedeckten, erdigen Farbtönen zu gestalten. Weiße Tongebung, ausgenommen sind hiervon gestalterische Teilbereiche, sowie glänzende Metall- oder Kunststoffverkleidungen sind nicht gestattet.

### 3.2 Gestaltung unbebauter und bebauter Flächen

#### 3.2.1 Nebenanlagen

- 3.2.1.1 Auf Ziffer 2.5.2 bis 2.5.2.1 wird verwiesen.

#### 3.2.2 Werbeanlagen

- 3.2.2.1 Anlagen der Außenwerbung (§ 2 Abs. 8 LBO) sind nur in den Bereichen der festgelegten Misch- bzw. Gewerbegebieten an der Stätte der Leistung zulässig und nur insoweit, als es sich um Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO handelt. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Satz 1 gilt auch für Werbeanlagen im Sinne von § 13 Abs. 3 LBO.

Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

- a) Höhe: maximal 2,0 m
- b) Länge: bei Anbringung an Gebäuden nicht mehr als die halbe Fassadenlänge, ansonsten höchstens 3,0 m.

#### 3.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 3.2.3.1 Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur bis zu den in den Schnitten 'a-a bis f-f' festgelegten "EFK-Höhen" zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können als betriebsbedingte Abgrabungen bis zu 1,0 m unter festgelegter "EFK-Höhe" zugelassen werden.

#### 3.2.4 Ein- und Ausfahrten

- 3.2.4.1 Die zur Erschließungsstraße zugewandten Ein- und Ausfahrten sind zu befestigen, anfallendes Oberflächenwasser ist in die Kanalisation abzuleiten.

#### 3.2.5 Grundstücksgestaltung

- 3.2.5.1 Die unüberbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens nach einem Jahr, von der Bezugsfertigkeit des Gebäudes gerechnet, als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 3.2.5.2 Soweit Pflanzgebote festgesetzt sind, ist Ziffer 3.2.5.1 sinngemäß anzuwenden.

