

STADT GERNSBACH  
(Kreis Rastatt)

Bebauungsvorschriften  
zum Bebauungsplan  
"Kelterstraße"

---

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2a, 8 - 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1764)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen VO) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG i.d.F. vom 16. Febr. 1977 (GBl. S. 52)
5. §§ 2, 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 12. Febr. 1980 (GBl. S. 116)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

Die in § 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind bis auf Nummer 6 - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen - unzulässig.

§ 3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14, Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschosflächenzahlen sind durch Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

(2) Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls im Bebauungsplan geregelt.

§ 5 Bauweise

Es wird offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2, BauNVO festgesetzt, teilweise sind nur Doppelhäuser zugelassen.

§ 6 Garagen

Garagen können nur im Wohngebäude (eingebaut) oder innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenze erstellt werden.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

§ 8 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im Bebauungsplan ausgewiesenen Firstrichtung entsprechen.

§ 9 Höhenlage der Gebäude

(1) Die Höhenlage richtet sich nach dem Mittelwert der an den Gebäudeaußenseiten vorhandenen Geländehöhe. 1 m über diesem Mittelwert ist die Oberkante des EG-Rohfußbodens vorzusehen.

(2) Eine Abweichung vom Höhenmaß nach Abs. 1 nach oben oder unten ist bis 50 cm zulässig, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen.

## C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### § 10 Dächer

- (1) Dachausschnitte und Dachaufbauten sind zulässig. Dachaufbauten müssen mit dem gleichen Material wie das übrige Dach eingedeckt werden.
- (2) Für die Dacheindeckung ist nicht glänzendes, rotbraun oder braun eingefärbtes Material zu verwenden.
- (3) Garagen sind mit Flachdach (0 - 5°) zu erstellen und zu bekiesen.

### § 11 Gebäudehöhe

- (1) Die Gebäudehöhe der Wohnhäuser muß 4,80 m bis 6,15 m betragen.
- (2) Die Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Dachsparren.

### § 12 Baugestaltung

An sichtbarer Stelle dürfen keine Bauteile aus Kunststoff Verwendung finden.

### § 13 Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigungen sind zulässig
  - a) Holzzaun
  - b) Heckenbepflanzung
  - c) Sockel bis 30 cm Höhe in Kombination mit a) oder b)
  - d) Mauer
- (2) Einfriedigungen dürfen einschließlich Sockelhöhe bis zu 1,00 m hoch sein. Überschreitungen können in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden.

### § 14 Grundstücksgestaltung

- (1) Vorgärten sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Garten- und Gerätehäuser sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen zugelassen.

§ 15 Ver- und Entsorgung

Die im Stadtteil Scheuern gültigen Satzungen über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

§ 16 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrischen Strom und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

§ 17 Bauvorlagen

Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß § 1, Abs. 4 der Bauvorlagenverordnung vom 21. Dez. 1964 bzw. 24. Okt. 1968 mindestens zwei Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) vorzulegen, welche die bestehende und die geplante Geländehöhe zeigen.

Die Geländeschnitte müssen von der Straßenmitte ausgehen und sind bei der Grundstücksgrenze bzw. von Grenze zu Grenze abzuschließen. Der Geländeauftrag ist in hellgrüner, der Geländeabtrag in hellbrauner Flächenfarbe anzulegen. Geplante Stützmauern sind dunkelgrün anzulegen und einzumessen.

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder einer aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Anordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 112 LBO wird hingewiesen.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000,-- geahndet werden.

Gernsbach, den 11.12.81

Der Gemeinderat

.....  
(Wehrle, Bürgermeister)