

INHALTSVERZEICHNIS - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

	SEITE
I. <u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	1
II. <u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	2
2. BAUGEBIET	2
2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2.3 BAUWEISE	3
2.3.2 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	3
2.3.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	4
2.4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN	4
2.5 GARAGEN- UND STELLPLÄTZE	4
2.6 VERKEHRSFÄCHEN	4
2.7 HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSTRASSE SOWIE DEN ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSTRASSEN	4
2.8 GRÜNFLÄCHEN	5
2.9 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	5
2.10 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (PFLANZGEBOT)	5
2.11 BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN	5
III. <u>BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN</u>	6
3.1 BAUGESTALTUNG	6
3.1.1 DACHGESTALTUNG UND FORM	6
3.1.2 HÖHE DER GEBÄUDETROUFEN	6
3.1.3 AUFENTHALTSRÄUME DACHGESCHOSS	7
3.1.4 SOCKELHÖHE	7
3.1.5 NEBENGEBÄUDE	7
3.1.6 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE	7
3.2 FASSADENGESTALTUNG	7
3.3 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN	8
3.4 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG	8
3.5 BAUVORLAGEN	8

RECHTSGRUNDLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN
W A L D B A C H
DER STADT GERNSBACH
LANDKREIS RASTATT

- 1.1 §§ 1 und 2 sowie 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256)
- 1.2 §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S.1337)
- 1.3 §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S.21 u.III 213-1-) und Erlaß des Innenministerium zur Anwendung der Planzeichenverordnung (Planzeichenerlaß) vom 13. April 1966 (GAB I.S.309)
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208) geändert durch Verordnung vom 16. März 1965 (Ges.Bl.S. 62)
- 1.5 Städtebauliche Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen vom 4. Oktober 1965 (Beilage zum GABl. Nr. 26)
- 1.6 Erlaß des Innenministerium zur Einführung der Richtlinien der ARGEbau für die Berücksichtigung des Verkehrs im Städtebau in Baden-Württemberg vom 22. Mai 1969 (GABl. S. 376)
- 1.7 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl.S. 351)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

W A L D B A C H

DER STADT GERNSBACH

LANDKREIS RASTATT

IN ERGÄNZUNG DER ZEICHNERISCHEN UND SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANES WIRD FOLGENDER

TEXTTEIL (BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN) ZUM BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF
AUFGESTELLT.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. BAUGEBIET

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1. a BBAUG)

2.1.1 MISCHGEBIET - MI - (§ 6 BAUNVO)

2.1.1.1 AUSNAHMEN NACH § 6 (3) BAUNVO SIND GEMÄSS § 1 (4)
BAUNVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES UND DAHER
NICHT ZULÄSSIG.

2.1.2 KERNGEBIET - MK - (§ 7 BAUNVO)

2.1.2.1 WOHNUNGEN NACH § 7 (2) 7 BAUNVO SIND ERST OBERHALB DES
ERDGESCHOSSES ZULÄSSIG.

2.1.2.2 WOHNUNGEN, DIE NICHT UNTER §§ 7 (2) 6 + 7 BAUNVO FALLEN,
KÖNNEN ALS AUSNAHME ZUGELASSEN WERDEN, WENN DER ANTEIL
DER WOHNFLÄCHE AN DER GESAMTEN GESCHOSSFLÄCHE NICHT MEHR
ALS 40 % BETRÄGT.

2.1.23 AUSNAHMEN NACH § 7 (3) 1 BAUNVO SIND GEMÄSS § 1 (4) BAUNVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES UND DAHER NICHT ZULÄSSIG.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1.a BBAUG)

2.2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IST DURCH PLANEINTRAG ANHAND DER FÜLLSCHABLONE FESTGESETZT. ANRECHENBARE DACHGESCHOSSE GEM. § 2 LBO SIND IN DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ENTHALTEN.

2.2.2 VON DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST EINE AUSNAHME GEMÄSS § 17 ABS. 5 BAUNVO UNZULÄSSIG.

2.3 BAUWEISE
(§ 9 (1) 1.b BBAUG)

2.3.1 IN DEN BAUGEBIETEN SIND NACH MASSGABE DER PLANEINTRAGUNGEN NUR ZULÄSSIG:

2.3.1.1 GESCHLOSSENE BAUWEISE GEMÄSS § 22 (3) BAUNVO FÜR DIE TEILGEBIETE MK 1-3 UND MI 1.

2.3.1.2 ABWEICHENDE BAUWEISE GEMÄSS § 22 (4) BAUNVO FÜR DAS TEILGEBIET MI 2.

FESTGELEGT WIRD:

OFFENE BAUWEISE MIT DER MASSGABE, DASS DER SEITLICHE GRENZABSTAND NACH OSTEN BIS AUF 1,50 m VERRINGERT WERDEN KANN.

2.3.2 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 9 (1) 1.b BBAUG)

2.3.2.1 AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SIND NUR NEBENANLAGEN NACH 3.3.1 ZULÄSSIG.

2.3.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 1. b BBAUG)

2.3.3.1 DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (FIRSTRICHTUNG) IST DURCH PLANEINTRAG FESTGESETZT.

2.4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 1. a BBAUG)

2.4.1 DIE FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE DER GEBÄUDE ERFOLGT IM EINZELFALL MIT DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE UND DER STADT GERNSBACH.

2.5 GARAGEN- UND STELLPLÄTZE
(§ 9 (1) 1 e BBAUG)

2.5.1 GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ZULÄSSIG.

2.6 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 3 BBAUG)

2.6.1 DIE PROFILGESTALTUNG INNERHALB DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN SOWIE DEN ÖFFENTLICHEN FUSSWEGEN IST NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

2.7 HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSSTRASSE SOWIE DEN ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSSTRASSEN
(§ 9 (1) 4 BBAUG)

2.7.1 DIE HÖHENLAGE DER VERKEHRSSTRASSEN WIRD BESTIMMT DURCH FACHPLANUNGEN.

2.8 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) 8 BBAUG)

2.8.1 HIER: PARKANLAGEN

BAULICHE ANLAGEN SIND NUR ZULÄSSIG, SOWEIT SIE BESTANDTEIL DER GRÜNFLÄCHE SIND UND DEREN GESTALTUNG BZW. NUTZUNG DIENEN.

2.9 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 (1) 11 BBAUG)

2.9.1 GEHRECHTE:

IM BEREICH DER GEPLANTEN ARKADEN IM BAUGEBIET MK I WERDEN GEHRECHTE FÜR DEN ALLGEMEINEN FUSSGÄNGERVERKEHR NACH MASSGABE DER PLANEINTRAGUNG ZU GUNSTEN DER STADT GERNSBACH FESTGESETZT.

2.10 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (PFLANZGEBOT)
(§ 9 (1) 15 BBAUG)

2.10.1 HIER: ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRUNDSTÜCKE

DAS NACH MASSGABE DER PLANUNG FESTGESETZTE SCHEMATISCHE PFLANZGEBOT IST AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND AUF DEN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN ANHAND VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN IN FORM VON EINZEL-, GRUPPEN- UND REIHENPFLANZUNGEN BINDEND.

2.11 BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN
(§ 9 (1) 16 BBAUG)

2.11.1 HIER: GEWÄSSER - WALDBACH

DER WALDBACH IST IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE MÖGLICHT IN LAGE UND PROFILHÖHE ALS OFFENES GEWÄSSER ZU ERHALTEN.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 (2) BBAUG)

3.1 BAUGESTALTUNG (§ 111 (1) LBO)

3.1.1 DACHGESTALTUNG UND FORM

3.1.1.1 DIE DÄCHER DER GEBÄUDE IN DEN TEILGEBIETEN MK 1-3 SIND MIT ZIEGEL ZU DECKEN.

DIE DÄCHER DER GEBÄUDE IN DEN TEILGEBIETEN ■■■ MI SIND MIT NICHT GLÄNZENDEM, DUNKLEM MATERIAL EINZUDECKEN.

3.1.1.2 DACHAUFBAUTEN SIND ENTLANG DER LANDESSTRASSE NR. 78 IM TEILGEBIET MK-I NICHT ZULÄSSIG.

3.1.1.3 DACHFLÄCHENFENSTER SIND IM TEILGEBIET MK-I NACH NORDEN ZUR L 78 UND NACH WESTEN ZUR EBERSTEINGASSE NICHT GESTATTET. DIES GILT AUCH FÜR DIE DACHFLÄCHEN AN DEN INNENLIEGENDEN TRAFEN WINKELRECHT ZUR L 78.

3.1.1.4 DIE DACHNEIGUNG UND DACHFORM ERGIBT SICH AUS DEN PLAN-
EINTRAGUNGEN IM STRASSEN- UND BAULINIENPLAN BLATT 2 UND
DER FASSADENABWICKLUNG BLATT 4.

3.1.2 HÖHE DER GEBÄUDETRAUFEN

3.1.2.1 DIE HÖHE FÜR 1-GESCHOSSIGE GEBÄUDE VON OBERKANTE ROH-

DECKE ERDGESCHOSS-FUSSBODEN BIS ZUR UNTERKANTE TRAUFE,
GEMESSEN BEI SCHNITTPUNKT AUSSENWAND-LÄNGSSEITE UND
UNTERKANTE SPARREN BETRÄGT HÖCHSTENS 3,50 M.

FÜR JEDES WEITERE GESCHOSS SIND 2,80 M HINZUZURECHNEN,
EINE AUSNAHME BILDET DAS TEILGEBIET MK-1 FÜR DEN BEREICH
ENTLANG DER L 78. VERBINDLICHE HÖHENEINTRAGUNGEN SIND
AUS DER FASSADENABWICKLUNG BLATT 4 ZU ENTNEHMEN.

3.1.3 AUFENTHALTSRÄUME DACHGESCHOSS

3.1.3.1 FÜR DEN EINBAU VON AUFENTHALTSRÄUMEN IM INNENLIEGENDEN
TEIL DES DACHGESCHOSSES IST § 67 DER LBO GRUNDLEGENDE.

3.1.4 SOCKELHÖHE

3.1.4.1 DIE SICHTBARE SOCKELHÖHE IST IM EINZELFALL MIT DER GE-
NEHMIGUNGSBEHÖRDE UND DER STADT GERNSBACH ABZUSTIMMEN.

3.1.5 NEBENGEBÄUDE

3.1.5.1 NEBENGEBÄUDE SIND NICHT ZUGELASSEN.

3.1.6 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

3.1.6.1 DIE MINDESTABSTÄNDE SIND IM PLAN EINGETRAGEN, SOWEIT IM
EINZELFALL ANGABEN FEHLEN, GELTEN DIE §§ 7 UND 8 LBO.

3.2 FASSADENGESTALTUNG

3.2.1 FÜR DEN BEREICH DER FLURSTÜCKE NR. 354 UND 355 IM TEIL-
GEBIET MK-2 IST DAS BESTEHENDE HOLZFACHWERK ZU ERHALTEN,
DIES BETRIFFT AUCH BAULICHE VERÄNDERUNGEN.

3.2.2 ZUR ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE ENTLANG DES WALDBACHES UND NACH WESTEN HIN SIND DIE FASSADEN IM TEILGEBIET MK-3 BEI BAULICHEN VERÄNDERUNGEN IN HOLZFACHWERK ÜBER DEM SOCKELGESCHOSS AUSZUBILDEN.

3.2.3 DIE FASSADEN ENTLANG DER L 78 IM TEILGEBIET MK-1 SIND ENTSPRECHEND BLATT 4 OPTISCH KONSTRUKTIV IN FORM UND MASSE ZU GLIEDERN; EINE MÖGLICHE AUFTEILUNG IST DORT AUFGEZEIGT.

STÜTZEN UND BOGEN IM ARKADENBEREICH SIND ZWINGEND.

3.3 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

3.3.1 NEBENANLAGEN

3.3.1.1 VERSORGUNGSANLAGEN IM SINNE DES § 14 (2) BAUNVO KÖNNEN ALS AUSNAHME ZUGELASSEN WERDEN.

3.4 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

3.4.1 ANFÜLLUNGEN UND ABTRAGUNGEN AUF DEM GRUNDSTÜCK SIND SO DURCHZUFÜHREN, DASS DIE GEGEBENEN, NATÜRLICHEN GELÄNDEVERHÄLTNISSE WENIG BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.

3.4.2 DIE GELÄNDEVERHÄLTNISSE DER NACHBARGRUNDSTÜCKE SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN.

3.5 BAUVORLAGEN GEM. § 90 LBO

NEBEN DEM VORZULEGENDEN BAUANTRAG SIND GEM. § 1 (4) - BAU-VORL.-VE (BAUVORLAGENVERORDNUNG VOM 21. DEZ. 1964 BZW. 24. OKT. 1968) 4 GRUNDSTÜCKSSCHNITTE VON DEN GEBÄUDEAUSSENSEITEN (FASSADENSCHNITTE) VORZULEGEN, WELCHE DIE BESTEHENDEN UND GEPLANTEN GELÄNDEHÖHEN ZEIGEN.

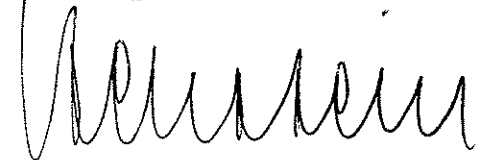
DIE GELÄNDESCHNITTE MÜSSEN VON DER STRASSENACHSE BZW.
WEGEACHSE AUSGEHEN UND SIND BEI DER GRUNDSTÜCKSGRENZE
ODER VON GRENZE ZU GRENZE ABZUSCHLIESSEN.


DER GELÄNDEAUFTRAG IST IN HELLGRÜNER, DER GELÄNDEABTRAG
IN HELLBRAUNER FLÄCHENFARBE ANZULEGEN.

PLANFERTIGER:

BADEN-BADEN 21,

DEN 22. Nov. 1977



 PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITECTEN-INGENIEURE BERATEN+PLANEN
7570 BADEN - BADEN 21

GEMEINDE:

GERNSBACH,

DEN 15. 8. 77

