

Bebauungsvorschriften
Bebauungsplanänderung
" Oberes Selbacher Eck "
Stadt Gernsbach
Landkreis Rastatt

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Änderung) 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 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt
für Grundflächenzahl = 0,4 (GRZ)
für Geschoßflächenzahl = 0,8 (GFZ)

2.2.2 Die höchste Höhe der baulichen Anlage ergibt sich aus den Planeintragungen (§ 15 (2) 4 BauNVO):

2.2.2.1 Traufenhöhen Wohnhaus Ostseite = 4,50 m
Westseite = 5,25 m

2.2.2.2 Firsthöhe Wohnhaus = 7,50 m
gemessen von dem Höhenmaß (EFH) = 210,25 m

2.3 Bauweise § 9 (1) 2. BauGB

Im Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen in bezug auf die Firstrichtung geht aus den Planunterlagen hervor.

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 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 von 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 hiervon unberührt.

2.5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2.6 Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4. BauGB

2.6.1 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster und Garagenflächen) oder im Wohnhaus zugelassen.
Stellplätze werden außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

2.7 Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB

2.7.1 Die Höhenlage des geplanten Gebäudes geht aus der Darstellung 'Schnitt A-A' hervor.
Abweichungen um plus oder minus 25 cm nach oben oder unten sind zugelassen, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen.

2.8 Ausgleichsmaßnahmen § 9 1a BauGB

2.8.1 Im Hinblick auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind Ausgleichsmaßnahmen nicht in vollem Umfang auf dem Baugrundstück möglich.

2.8.2 Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Maßnahmen des Ausgleiches an anderer Stelle über eine besondere Vereinbarung mit der Stadt Gernsbach geregelt.

Regenwasserbehandlung gemäß Ziffer 3.8

III. Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB

3.a Baugestaltung § 74 Landesbauordnung (LBO)

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Geneigte Dächer der Gebäude sind allgemein mit nicht glänzenden, dunklen oder rotbraunen Materialien einzudecken.
Zement-, Zink- und aluminiumfarbene Dacheindeckungen sind nicht gestattet.

- 3.1.2 Es sind nur Satteldächer zugelassen. Die Firstrichtung ist den Planunterlagen zu entnehmen.
- 3.1.3 Die Dachneigung der Gebäude geht aus den Planeintragungen hervor.
- 3.1.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zugelassen, konstruktive Rahmenteile sind matt und nicht glänzend auszubilden und der Dachfarbe anzupassen.

3.2 Gebäudehöhen

3.2.1 Sockelhöhe

- 3.2.1.1 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Fertigbodenhöhe) beträgt bergseits (Westen) höchstens 0,30 m über eingeebnetem Gelände. Gleiches gilt auch für die talseitige Sockelhöhe (Osten).

3.2.2 Gebäudetraufen

- 3.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäudetraufen, gemessen von Oberkante der "EFH"-Höhe bis Unterkante Sparren (Schnittpunkt Außenwand) ist Ziffer 2.2.2 zu entnehmen.
- 3.2.2.2 Bei Gebäuderücksprüngen bis zu einem Drittel der Gebäudelängsseite ist die Überschreitung der Höhe der Gebäudetraufen bei geneigten Dächern bis höchstens 1,00 m zulässig.

3.3 Fassadengestaltung

- 3.3.1 Die Farbgebung der Gebäude ist mit gedeckten Farbtönen oder Holzverschalungen zu gestalten. Reinweiße Tongebung, ausgenommen sind hiervon gestalterische Teilbereiche, sowie glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen sind grundsätzlich nicht gestattet.

3.b Gestaltung unbebauter und bebauter Flächen

3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 3.4.1 Seitliche Abgrabungen an der Bergseite (Westen) zur Herstellung eines Umganges sind nicht gestattet.
- 3.4.1 Durch die Maßnahme des Baugrubenaushubes ist an der Giebelseite (Norden) die Geländeneigung wieder soweit als möglich in den ursprünglichen Zustand herzustellen bzw. abdeckend anzufüllen.
Eine Stützwand in Verlängerung der westlichen, äußeren Hauswand ist nicht gestatten.

- 3.5 Ein- und Ausfahrten**
- 3.5.1 Bei den zur Erschließungsstraße zugewandten Ein- und Ausfahrten sind anfallende Oberflächenwasser von Baugrundstücken in die Kanalisation abzuleiten.
Ein Ableiten auf öffentliche Flächen ist nicht zugelassen.
- 3.6 Grundstücksgestaltung**
- 3.6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens nach einem Jahr, von der Bezugsfertigkeit des Gebäudes gerechnet, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.7 Einfriedigungen**
- 3.7.1 Zulässig sind
1. Holzzaun
 2. Heckenbepflanzung
 3. Sockel bis 30 cm Höhe in Kombination mit Ziffer 1 und 2
 4. Mauern oder Stützmauern
- 3.7.2 Einfriedigungen dürfen einschl. der Sockelhöhe bis zu 1,00 m hoch sein. Überschreitungen können in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.7.3 Stützmauern dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Ausnahmen regelt Ziffer. 3.7.2.
- 3.8 Regenwasserbehandlung**
- 3.8.1 Zur Entlastung des Kanalnetzes sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern ist pro Gebäude eine unterirdische Regenwasserrückhalteanlage (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mind. $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Dachfläche ¹⁾ herzustellen. Durch die entsprechende Anordnung eines Drosselabflusses ist sicherzustellen, daß mindestens die Hälfte des Volumens als Pufferspeicher zur Verfügung steht. Die Grundfläche dieser Anlage ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen, die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden.
Die Versickerung von Niederschlagswasser -ohne Bodenpassage ²⁾- ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.
- 1) Beispiel: Bei 100 m^2 projizierter gesamter Dachfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von $100 \times 0,05 \text{ m}^3 = 5,0 \text{ m}^3$ zu erstellen.
 - 2) Bodenpassage = Durchfließen des Niederschlagswasser durch eine belebte Bodenschicht
- 3.8.2 Im Hinblick auf das Vorhandensein von 2 Zisternen (im Zwischenbau) mit je $6,0 \text{ m}^3$, zusammen $12,0 \text{ m}^3$, ist in Verbindung mit den Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziffer 2.8 Vereinbarung zu treffen.

3.9 Bauvorlagen

3.9.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Landesbauordnung (LBO/VVO) vier Grundstücksschnitte von den Gebäudeausenseiten (Fassadenschnitte) vorzulegen und auf die Straßenachse bzw. Grundstücksgrenzen zu beziehen.

Die Geländeauftragshöhe ist mit hellgrüner, die der Abtrags-
höhe mit hellbrauner Flächenfarbe darzustellen.

Geplante Stützmauern sind dunkelgrün anzulegen und einzu-
messen.

3.9.2 Mit dem Bauantrag ist die Grundstücksentwässerung vorzulegen.

Gernsbach, den 21. FEB. 2001

Baden-Baden, den 23. Okt. 2000

Der Bürgermeister:

Planfertiger:



J. Kuntal

Wellstein

**PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN**
ARCHITEKTEN + INGENIEURE BERATEN + PLANEN
BADEN - BADEN
STAUFENWEG 1 TEL. (07221) 24427