

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Kolonie" (Hoeschstraße/Böhmstraße/
Friedrich-Abel-Straße)

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)
 - 1.1 Das Plangebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
 - 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Eintragung im Plan festgesetzt.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)
 - 2.1 Die Bauweise ist durch Eintragung im Plan festgesetzt.
 - 2.2 Für die im Plan ausgewiesenen Grenzgaragen mit Walmdach wird abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, daß diese Gebäude, wie im Plan vorgesehen, auf der Grundstücksgrenze zu errichten sind.
 - 2.3 Die Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen ist nur mit den Eingangstreppe und deren Überdachung zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - 2.4 Die durch Eintragung der Gebäudeumrisse festgesetzte Richtung der Gebäudeaußenwände sowie die eingetragene First- und Traufrichtung ist zwingend einzuhalten.

3. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG
 - 3.1 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten dürfen nur an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sowie innerhalb der überbaubaren Flächen eingerichtet werden.
 - 3.2 Böhmstraße - Im Untergeschoß des rückwärtigen Anbaues ist nur eine PKW-Garage zulässig.
 - 3.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 3.4 Die straßenseitigen Grundstücksflächen vor dem Haus sind gärtnerisch zu nutzen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt nicht für Hauszugänge und Garagenzufahrten.

- 3.5 Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses sind nur zur rückwärtigen Gartenseite hin zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind in den Antragsplänen exakt darzustellen.
- 3.6 Hecken und Bäume sind zu erhalten bzw. zu ersetzen. Dies gilt für den öffentlichen und privaten Bereich.
- 3.7 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens darf bei den Anbauten allseitig nicht höher als die Fußboden-Oberkante des bestehenden Erdgeschosses liegen.
- 3.8 Friedrich-Abel-Straße - Das bestehende Schuppengebäude bei den Grundstücken Flst. Nr. 3426/24 - 3426/31 ist zu Gunsten von Stellplätzen und Grünbepflanzung zu beseitigen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Werbeanlagen und Automaten bedürfen unabhängig von der Größe und dem Anbringungsort einer Baugenehmigung.
2. Außenanlagen - Die unbebauten Grundstücksflächen entlang den Straßen (Vorgärten) sind in ihrer jetzigen Gestaltung zu erhalten.

Mauern, Zäune und Pergolen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Ausnahme: Gartentüren in Heckenhöhe in Holz oder Stahl.

Die optische Durchlässigkeit zwischen den Schuppen (Garagen) und Wohngebäuden ist zu gewährleisten.

Die Hauszugänge sowie die Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit einer Kiessandschüttung, Natur- oder naturfarbenen Betonwerksteinen oder -platten bzw. mit Rasensteinen auszuführen.

3. Vordächer - Bei den bestehenden Altbauten in der Böhmerstraße sind nur über den Hauseingängen Vordächer zulässig, wenn sie in Form und Material dem vorgeschlagenen Beispiel entsprechen (siehe Anlage). In der Hoeschstraße sind Vordächer unzulässig.
4. Altbauten - Die bestehenden Altbauten sind in ihrem ursprünglichen Zustand, entsprechend ihrer Gestalt, Form, Materialgebung, zu erhalten. Die Farbgebung hat ~~im~~ Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zu erfolgen.

- 4.1 Fassadengestaltung - Für die Zugangstreppen sind Blockstufen aus ungeschliffenem grautonigem Natur- oder Betonstein zu verwenden.

Die offenen Eingangsvorräume in der Hoeschstraße dürfen nicht geschlossen werden.

Die Fenster- und Türöffnungen sind in ihrer ursprünglichen Größe und Lage zu belassen. Sprossen-

einteilungen, sowie die ursprünglichen Materialien, Holz und Scheibenglas, sind beizubehalten.

Die Holzklapppläden sind zu erhalten. (Sie erhalten, wie die Hauseingangstüren, einen dunklen naturtonfarbenen Anstrich.) *Farbgebung siehe oben.*

Der Sockel der bestehenden Gebäude ist in rotbraunem Naturstein zu erhalten.

An den Gebäudeaußenseiten dürfen keine Baustoffe aus Kunststoff Verwendung finden.

Die äußere Farbgebung der Gebäude hat ^{x anhand der ursprüngl. Befunde} im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zu erfolgen. *unter Berücksichtigung.*

- 4.2 Dachgestaltung - Die bestehenden Dachformen (Satteldach mit symmetrisch angeordneten Großgaupen und Walmdach bei Schuppen) und die Dachneigung sind zu erhalten.

Dachflächenfenster sind nur ^{ausschnittsweise} auf der Gebäuderückseite (Gartenseite) zulässig. *(Höhenmax. 50 x 70 cm Höhe)*

Als Dachdeckungsmaterial sind nur Biberschwanzziegel zulässig. *Kleine Abgangformigke!*

5. Anbauten und Erweiterungsbauten - Die Anbauten sind in der Form-, Material- und Farbgebung so zu gestalten, daß sie sich den bestehenden Altbauten anpassen bzw. unterordnen.

Böhmstraße - rückwärtiger Anbau

Der Sockel des Anbaues ist in der Farbe dem Sockel des Hauptgebäudes anzupassen.

Dachneigung 35° - 40° - rotbraune Ziegel

Die Traufhöhe ist max. 2,50 m über FOK. EG

Straßenseitig sind zwei hochformatige Fenster (Holz) zulässig.

Das Verbindungsglied zwischen Alt- und Neubau ist durch entsprechende Materialwahl und Farbgebung (z. B. Holz, Glas) von dem Alt- und Anbau abzusetzen. Es hat eine Flachdachabdeckung. ?

- rückwärtige Schuppenenerweiterung (Garage)

Der Schuppen bleibt in seiner Form, Größe und Material erhalten (Walmdach). Die notwendige rückwärtige Erweiterung für zwei Garagenstellplätze wird durch einen Flachdachanbau in Traufhöhe vorgesehen. Straßenseitig sind zwei symmetrisch angeordnete Holz-Garagentore vorzusehen. ?

Hoeschstraße - seitliche Schuppenanbauten

Die bestehenden seitlichen Schuppenanbauten sollen durch neue an der Grenze zu errichtende Garagen ersetzt werden. Die Dachneigung beträgt 35°. Der Baukörper ist an der Grenze mit Giebel, an der gegenüberliegenden Seite mit einem Walmdach zu versehen.

Die Garagentore sind mit Holz zu verkleiden.

- rückwärtiger neuer Anbau

Es gelten die gleichen Festsetzungen wie in der Böhmsstraße, im übrigen siehe Planeinträge.

6. Neubau Grundstück Flst. Nr. 3426/23 - Der Neubau ist in der Form-, Material- und Farbgebung so zu gestalten, daß er sich den bestehenden Altbauten anpaßt.


Die Firsthöhe darf max. 11 m über vorhandenem Gelände liegen.

Die Dachneigung beträgt 40° - 45° . Es sind (rotbraune) Ziegel zu verwenden. *naturrote?*

Die Fassade außer Sockelzone erhält weißgrauen Mineralputz. Die von Putz abgesetzte Sockelzone soll zwischen 0,70 und 1 m betragen. Sie erhält einen erdfarbenen Ton.

Es sind hochformatige Fenster vorzusehen.

Gernsbach, den 17. Oktober 1980


Bürgermeister:

GENEHMIGT S. 1-4

Rastatt, den. - 1. DEZ. 1980



Landratsamt Rastatt-4.11

11.11
