

NEUFASSUNG DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"HINTERE FLEISCHLING"

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1968) i.d.F. vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237), Berichtigung vom 20. Dez. 1968 (BGBl. I S. 11)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208), zuletzt geändert durch VO vom 30.1.1973 (Ges.Bl. S. 19)
5. §§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352).

B) Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl.

Es beträgt WA₁ = siehe Planeintrag

WA₂ = siehe Planeintrag

WR = siehe Planeintrag

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstzahl festgesetzt. Bei dem möglichen Dachgeschoß ist § 2 Abs. 8 Ziff. 1 LBO, bei dem möglichen Untergeschoß § 2 Abs. 8 Ziff. 2 LBO anzuwenden.

3. Bauweise

Als Bauweise wird die offene festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Planeintrag.

5. Gestaltung der Bauten

5.1 Die max. Gebäudehöhe beträgt 3,50 m. Sie bezieht sich auf Erdgeschoß Rohfußboden und Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachsparren.

5.2 Die Erhöhung der Gebäudehöhe auf der Talseite ist zulässig, wenn die talseitige Außenwand teilweise zurückverlegt wird. Die Rückverlegung ist nur bis zu 40% der Länge der talseitigen Außenwand zulässig.

5.3 Der sichtbare Sockel soll bergseitig max. 50 cm betragen.

5.4 Die Höhenlage des Gebäudes wird aufgrund der Kanalisationsplanung bestimmt und im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

5.5 Als Dachform ist nur Satteldach zulässig, wobei sich die Firstrichtung und Dachneigung aus dem Plan ergibt.

5.6 Winkelhaustypen sind möglich, wobei sich die Hauptfirstrichtung nach dem Planeintrag richtet.

5.7 Dachgaupen sind unzulässig.

5.8 Für die Dachdeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden.

5.9 Kunststoff- und Asbestzementplatten zur Verkleidung der Außenwände sind unzulässig.

5.10 Weißer Putz ist zu vermeiden.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Die nach dem Plan vorgesehenen Garagenflächen sind verbindlich. Bei den drei südwestlichen Gebäuden können die Garagen auch innerhalb des Gebäudes vorgesehen werden.

6.2 Die ausgewiesenen Flächen können auch für offene oder überdachte Stellplätze verwendet werden.

6.3 Garagenvorplätze bzw. Stellplätze sind zu befestigen und über die Hauskanalisation zu entwässern:

6.4 Garagen sind mit Flachdächer 0 - 5° auszuführen.

6.5 Die Flachdächer der Garagen müssen als oberste Lage eine Kiesschicht erhalten.

7. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, dabei ist mind. ein mittelstämmiger Baum vorzusehen.

7.2 Im Bereich der südwestlichen Bauplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen drei mittelstämmige Bäume und eine zusätzliche Buschpflanzung als harmonischer Übergang in die freie Landschaft vorzusehen.

7.3 Als Einfriedigung sind zulässig:

7.3.1 An öffentlichen Straßen 30 cm Sockel mit Heckenhinterpflanzung mit max. 1,00 m Höhe, im Bereich der Sichtdreiecke max. 80 cm Höhe.

7.3.2 Im übrigen Heckenbepflanzung bis max. 1,50 m.

Gernsbach, den 23. 6. 10



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]