

Bebauungsvorschriften
Bebauungsplan
" Hardt I " - 2. Änderung"
Stadt Gernsbach
Stadtteil Reichental
Landkreis Rastatt

Fassung: Genehmigung
§ 10 (2) BauGB

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen für

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.1.1.2 Anlagen entspr. 4 Abs. 3 BauNVO für

- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3. Anlagen für Verwaltung
- 4. Gartenbaubetriebe
- 5. Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

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

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Füllschablone) festgesetzt.

2.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag (Füllschablone) gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO. Zwei Vollgeschosse sind zulässig und zwar das Erdgeschoß (EG) und ein anrechenbares Untergeschoß (UG) (§ 2 Abs. 6 LBO)

2.2.3 Aufenthaltsräume in anderen (obersten) Geschossen (D) einschließlich ihrer Treppenträume sind entspr. § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen (GFZ).

Im Falle von den Außenwänden bei Dachausbauten zurückgesetzten Blindkniestöcken gelten diese als Bemessung. Flächen mit einer geringeren Höhe als 1,50 m bleiben unberücksichtigt.

2.2.4 Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit mindestens 3 cm breiten Splittfugen verlegten Pflastersteinen, Schotterrasen ö. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet. Sogenannte "Sickersteine" finden keine Berechnungsanwendung.

2.3 **Bauweise** § 9 (1) 2. BauGB

Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeintragungen (Füllschablone) nur zulässig:

2.3.1 Offene Bauweise

Einzelhäuser (E)

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 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur in folgendem Umfang zugelassen:

1. Einfriedigungen
2. Pergolen bis zu 10 qm Grundfläche, wobei ein Mindestabstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze zu öffentl. Straßen einzuhalten ist.

2.5.3 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 und Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

2.6.2 Soweit Garagen an öffentlichen Straßen vorgesehen sind, muß ein seitlicher Mindestabstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden, der sogenannte Staauraum bleibt hiervon unberührt.
Im übrigen bleiben die einzuhaltenden Abstandsflächen entspr. § 5 LBO unberührt.

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 50 cm nach oben oder unten sind zugelassen, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen.

2.8 Pflanzgebote, Pflanzhaltung § 9 (1) 25 BauGB

2.8.1 Pflanzgebote

2.8.1.1 Entlang der öffentlichen Straße sind auf der privaten Grundstücksfläche nach Maßgabe der Planeintragungen nur heimische Laubbäume anzupflanzen.

2.8.1.2 Die nach den Planeinträgen festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind nach Art und Standort verbindlich.

2.8.1.3. Abweichungen vom Standort können zugelassen werden, soweit Grundstückszufahrten und nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dies erforderlich machen.

2.8.1.4 Die Gehölze der Bäume sind mindestens in Halbstämmen (DIN 18916) anzupflanzen.

2.9 Ausgleichsmaßnahmen § 9 1a BauGB

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

2.9.2 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.

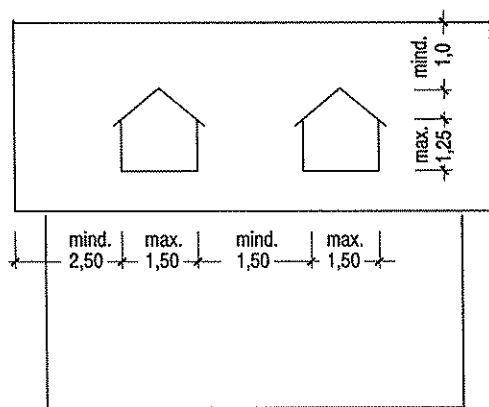
(Fortsetzung 'Örtliche Bauvorschriften' nächste Seite)

III. Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB

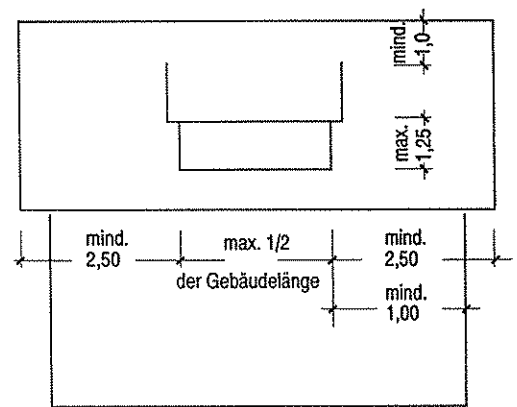
3.a Baugestaltung § 74 Landesbauordnung (LBO)

3.1 Dachgestaltung

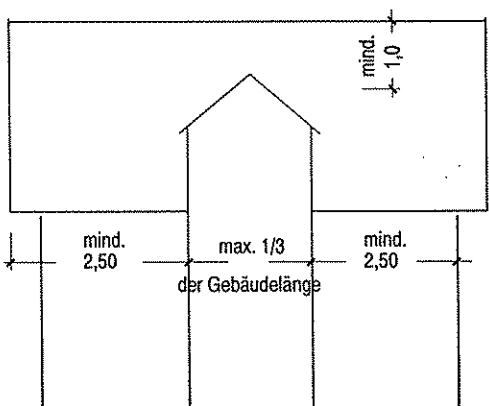
- 3.1.1 Geneigte Dächer der Gebäude sind allgemein mit nicht glänzenden, dunklen oder rotbraunen Materialien einzudecken.
 Zement-, Zink- und aluminiumfarbene Dacheindeckungen sind nicht gestattet.
- 3.1.2 Es sind nur Satteldächer zugelassen. Die Firstrichtung ist den Planunterlagen zu entnehmen.
- 3.1.3 Die Dachneigung der Gebäude geht aus den Planeintragungen (Füllschablone) hervor.
- 3.1.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zugelassen, konstruktive Rahmenteile sind matt und nicht glänzend auszubilden und der Dachfarbe anzupassen.
- 3.1.5 Dachaufbauten
 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur nach Maßgabe der nachfolgenden Systemskizze zulässig. Sie müssen mit dem gleichen Material wie das übrige Dach eingedeckt werden.



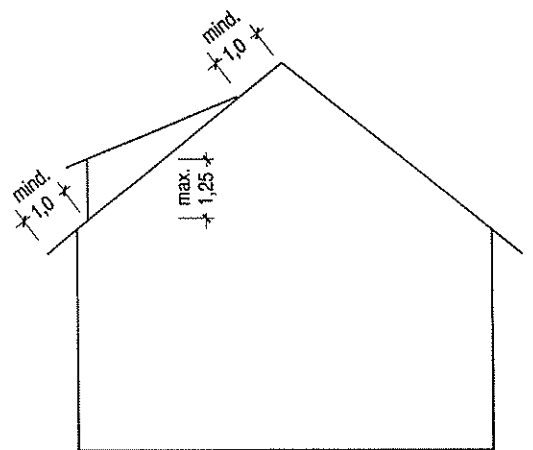
GIEBELSTÄNDIGE GAUBE



SCHLEPPGAUBE



ZWERCHGIEBEL



REGELQUERSCHNITT

B63DET01DSF-66-S.4

3.1.6 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen

- 3.1.6.1 Freistehende Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind mit Satteldächern innerhalb einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad oder Flachdach mit einer Neigung von 0 bis 5 Grad zugelassen.

3.2 Gebäudehöhen

3.2.1 Sockelhöhe

- 3.2.1.1 Die Sockelhöhe der Gebäude "ERH"-Höhe (Oberkante Erdgeschoßrohbodenhöhe) beträgt bergseits höchstens 0,30 m über eingeebnetem Gelände. Gleiches gilt auch für die talseitige Sockelhöhe des Untergeschosses (UG).

3.2.2 Gebäudetraufen

- 3.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäudetraufen, gemessen von Oberkante der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) bis Unterkante Sparren, (Schnittpunkt Gebäudeaußenwand/Unterkante Sparren), beträgt höchstens 3,40 m.
- 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.
- 3.2.2.3 Die höchste Höhe der Garagentraufe beträgt 2,50 m, gemessen ab Garagenfertigfußboden bis Unterkante Sparren (Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren). Das gleiche Maß gilt auch bei Flachdach Oberkante Dachdeckung.

3.3 Fassadengestaltung

- 3.3.1 Die Farbgebung der Gebäude, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen ist mit gedeckten Farbtönen oder Holzverschalungen zu gestalten. Reinweiße Tongebung, ausgenommen sind hiervon gestalterische Teilbereiche, sowie glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen sind grundsätzlich nicht gestattet.
- 3.3.2 Ausschließlich in Holz müssen folgende Bauteile ausgeführt werden:
Geländerbekleidungen, Balkonbrüstungen, Außenwandtüren und Fenster.

3.b Gestaltung unbebauter und bebauter Flächen

3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 3.4.1 Seitliche Ab- und Aufträge sind mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke durchzuführen.

3.5 Ein- und Ausfahrten (Garagen u. Stellplätze)

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.

3.5.2 Die Stellplätze für PKW und die Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absper- rung mit Sicherheitsketten, Abschränkungen und dergleichen ist unzulässig.

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.

3.6.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 1,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden oder einer Bepflanzung mit einer Höhe von mindestens 1,0 m einzufriedigen.

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 Bauvorlagen

3.8.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Landesbauord- nung (LBO/VVO) vier Grundstücksschnitte von den Gebäudeaus- senseiten (Fassadenschnitte) und eine Schnittentwicklung für die Garage mit Zufahrt vorzulegen und auf die Straßen- achse bzw. Grundstücksgrenzen über 'NN-Höhe' zu beziehen.

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

Geplante Stützmauern sind dunkelgrün anzulegen und einzumessen.

- 3.8.2 Pflanzgebote mit Angabe der Baum- und Pflanzenart sowie des Standortes sind mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.
- 3.8.3 Versiegelte Flächen sind darzustellen. Das Verhältnis mit der anteiligen Baugrundstücksfläche ist nachzuweisen.
- 3.8.4 Mit dem Bauantrag ist die Grundstücksentwässerung vorzulegen.

Gernsbach, den 29. November 2000 Baden-Baden, den 24. Juli 2000

Der Bürgermeister:



J. Mittel

Planfertiger:

Wellstein



PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN

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