

## B E G R Ü N D U N G

### WOHNBEREICH, ERSCHLIESSUNG, KOSTEN, BEABSICHTIGTE MASSNAHME

Die Stadt Gernsbach überplant innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einen Teil des Gewannes "B E R G S C H L Ö S S E L "

Nach dem vorhandenen, genehmigten Bebauungsplan, ist das Plan-  
gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt an steilem  
Hanggelände.

Städtebauliche, sowie baurechtliche Gründe tragen zu dieser  
Planungsmaßnahme bei, um moderne Baukörperbildungen in Form  
von Terrassenhäuser mit Satteldach und sog. Negativ-Gauben  
zu realisieren.

Die Erschliessung ist im wesentlichen durch vorhandene An-  
lagen gesichert, und bedarf keiner Neuplanung.

Überschlägig ermittelte Kosten, welche der Stadt Gernsbach  
durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen,  
können unberücksichtigt bleiben, da wesentliche Eingriffe  
in den Privatbereich nicht vorliegen, bzw. werden dann  
an einen Dritten, gemäss § 123 (3) BBauG (Erschliessungs-  
last) übertragen.

Im einzelnen werden hierfür jedoch DM 6 000.-- angesetzt.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung,  
Enteignung und Erschliessung bilden, sofern diese Massnahme  
im Vollzug der Bauleitplanung erforderlich werden.

---

## B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

### 1. R E C H T S G R U N D L A G E N

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom  
23.6.1960 (BGBl. I S. 341) - BBauG -
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche  
Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverord-  
nung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) BaunVO  
i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)
- 1.3 §§ 1 - 23 der VO über die Ausarbeitung der  
Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des  
Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom  
19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur  
Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961  
(Ges. Bl. S. 108)
- 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und III Abs. 1, 2 der  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom  
6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) - LBO  
i.d.F. vom 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 351)

## 2. FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Wohngebiet - W A - gem. § 4 Bau NVO

### 2.2 AUSNAHMEN gem. § 4 Bau NVO

2.2.1 Die unter § 4 (3) Bau NVO genannten Ausnahmen  
werden nicht zugelassen.

### 2.3 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 Bau NVO  
sind zulässig.

## 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Die Zahl der Vollgeschosse geht aus dem Regelquer-  
schnitt Blatt 2 und 3 sowie aus dem Strassen- und  
Baulinienplan hervor.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind  
Nebenanlagen nach 2.2. dieser Bauvorschriften  
nicht zulässig.

## 4. GRENZ - UND GEBÄUDEABSTÄNDE

4.1 Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden  
seitlichen Grenzabstände beträgt mindestens 5 m

## 5. BAUGESTALTUNG

5.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite geht aus dem  
Baulinienplan hervor.

5.2 Mindestbreite richtet sich nach dem Regelquerschnitt.

5.3 Höhe der Gebäude geht aus dem Regelquerschnitt hervor.

### 5.4 SOCKELHÖHE

5.4.1 Die Sockelhöhe wird von der Stadt Gernsbech im Ein-  
vernehmen mit dem Landratsamt Rastatt bestimmt.

### 5.5 DÄCHER

Es sind vorgesehen:

5.5.1 Terrassenhäuser mit Satteldach, Dachneigung 30-32 °  
Ziegeleindeckung; Farbe "braun engobiert"

Die Terrassen entstehen durch Ausbildung sgn. Negativ-  
gauben.

5.5.2 Café "Bargschlüssel" : Dachneigung wie bestehendes Dach.

5.5.3 Anbau: Flachdach max. Dachneigung 7 °

5.5.4 Die Dachflächen sind durch horizontale Holzblenden auf gesamter Dachbreite zu unterbrechen.  
Diese Blenden verhindern den Einblick auf die darunter liegende Terrasse (Negativ-Gaube)

## 5.6 A U S S E R E G E S T A L T U N G

5.6.1 Alle Putzflächen sind mit einem hellen Putz mit gebrochenem Farbton (nicht rein weiss) zu versehen.

5.6.2 Die Gesimse sind mit Holz zu verschalen und in dunkelbraunem Farbton zu streichen.

5.6.3 Als Balkongeländer sind waagrechte Holzbohlen anzubringen und in dunkelbraunem Farbton zu streichen.

5.6.4 Alle übrigen Holzteile wie: Fenster, Türen, Garagentore usw. sind in dunkelbraunem Farbton zu streichen.

## 6. N E B E N G E B Ä U D E U N D G A R A G E N

6.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen.

### 6.2. G A R A G E N U N D S T E L L P L Ä T Z E

6.2.1 Es können sowohl Garagen als auch Stellplätze nachgewiesen werden.

6.2.2 Garagen oder Stellplätze sind gemeinschaftlich auszubilden.

6.3 Die Garagenvorplätze sind zu befestigen.

## 7. E I N F R I E D I G U N G E N

7.1 Zulässig sind an öffentlichen Strassen und Plätzen:  
Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung sowie Holzzäune (Latten)

7.2 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

7.3 Die höchste Höhe für Einfriedigungen beträgt 80 cm

7.4 Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind Einfriedigungen nicht zugelassen.

## 8. H E I Z U N G

8.1 Als Heizung ist grundsätzlich Elektro-Heizung vorzusehen, sofern das Badenwerk eine Versorgung zusichert. Bestehende Anlagen bleiben unberührt.

## 9. ELEKTRISCHE VERSORGUNG

9.1 Das Niederspannungs-Versorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt.

Ausserdem können Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber noch nicht in Zahl und Einbauort festzulegen sind, auch später auf, als nicht überbaubar, ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.

## 10. BELANGE DES VERKEHRS

Auf den Planeintrag im Strassen- und Saulinienplan sowie den Regelquerschnitt über

Baugrenze

Steigung bzw. Gefälle

der Zufahrt und Schutzstreifen

wird besonders hingewiesen.