



DIPL.-ING. ALEXANDER SCHIEL, STAUWEIHERWEG 3, 7562 GERNSBACH 4, TEL. (07224) 3917
 DIPL.-ING. FH KARL-HEINZ LEPPERT, KEHLER STR. 26, 7550 RASTATT, TEL. (07222) 37638

S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Zum Bebauungsplan "Pfortsackerwiesen" der Stadt Gernsbach

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in

- a) Fläche für den Gemeinbedarf
- b) Öffentliche Grünflächen.

1.2 Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche ist die Erstellung von Gebäuden für Schule und Kindergarten mit den dazu notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Die Festsetzung der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag im Plan.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal 12.50 m betragen, gemessen von OK Kellerfußboden bis OK First.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Die Bauweise ist offen.

3.2 Die Überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen im Plan bestimmt.

4. Flächen für die Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

4.1 Vorhandener Baumbestand ist, soweit es Baumaßnahmen zulassen, zu erhalten.

4.2 Auf den öffentlichen Grünflächen sind in unregelmäßigen Abständen standorttypische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 73 LBO)

5. Dachgestaltung (§ 73 (1) 1)

5.1 Es sind nur geneigte Dachformen von 10-20 Grad Neigung zulässig.

5.2 Zur Dacheindeckung darf nur nichtglänzendes Material verwendet werden, daß sich farblich in die umgebende Landschaft einfügt.

6. Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1)

Im Erdgeschoss sind verputzte Flächen vorherrschend.



7. Gestaltung unüberbaubarer Flächen (§ 73 (1) 5)

- 7.1 Unbebaute Flächen sollen möglichst als Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Soweit Flächen befestigt werden müssen, darf dies nur mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen.
- 7.2 Durch Abgrabungen im Zuge der Gestaltung der Aussenanlagen entstehende unterschiedliche Geländeverhältnisse sollen durch Böschungen ausgeglichen werden. Unvermeidliche Stützmauern sind aus Beton mit rauher Oberfläche, z.B. sandgestraht herzustellen und mit einer Dauerbegrünung zu versehen.

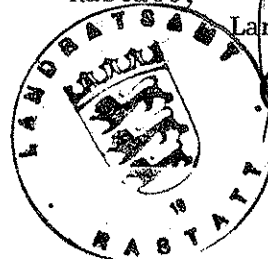
8. Elektroleitungen - nachrichtlich -

- 8.1 Innerhalb der Schutzstreifen der 110-kV- und 20-kV-Leitung sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn die Abstände von 3 m bei Dächern mit einer Neigung $> 15^\circ$ und von 5 m bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten werden.
Die genannten Mindestabstände gelten bei Eindrückungen nach DIN 4102, Teil 7.
- 8.2 Bei den Bauvorhaben, wo das Grundstück vom Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. In den Schnitten der Antragspläne ist die Bauwerkshöhe bezogen auf m über NN anzugeben.
- 8.3 Im Freileitungsschutzstreifen sind nur Gehölze solcher kleinkroniger Strauch- und Baumarten zu pflanzen, die im Endwuchs wegen des einzuhaltenen Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,5 m nicht zurückgeschnitten werden müssen.

Gernsbach, den 13.09.1993


Stadtverwaltung Gernsbach
Bau- und Ordnungsverwaltung

Genehmigt gem. § 11 Abs. 1
BauGB i.V. mit § 1 Abs. 1
DVO/BauGB - 1. FEB. 1994
Rastatt,



Landratsamt Rastatt
I.A.

Seelmann