

BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Weierwiese"

---

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2 a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256)
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. 12. 1968 (BGBl. 1969 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. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 352).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als WA-Gebiet und Grundstück für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan.

§ 2 Ausnahmen

- (1) Im WA-Gebiet sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
- (2) § 4 (3) BauNVO ist somit gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Einrichtungen, die zu einem öffentlichen Kinderspielplatz gehören, Beleuchtungsanlagen, Einrichtungen zu einer öffentlichen Parkfläche sind zulässig.
- (3) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschößflächenzahlen sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 5 Garagen

Lage und Stellung von Garagen richten sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ist im Sinne von § 7, Abs.6 und 7 LBO als Ausnahme zulässig.
- (2) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (3) Für die Sockelhöhen (OK-Rohdecke über Kellergeschoß) sind die Eintragungen in einem Sockelhöhenplan verbindlich. Die Sockelhöhen richten sich nach den gebauten Straßen und Wegen.

§ 7 Bauweise

- (1) Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO
- (2) Halboffene (abweichende) Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO, d.h. die Gebäude werden an einer Seite auf die Grenze gebaut. Im Bebauungsplan mit b gekennzeichnet.

§ 8 Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind

Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind, sind im Plan besonders gekennzeichnet.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im Bebauungsplan) sind mit Satteldach (SD) einzudecken. Die Firstrichtung der Satteldächer entspricht der Richtung des Doppelpfeiles.
- (2) Für Dachneigungen allgemein und für Gebäudehöhen bei asymmetrischen und abgeschleppten Dächern sind die Eintragungen in den Regelschnitten 3.1 und 3.2 verbindlich. Bei Dachneigungen ist eine Toleranz von  $\pm 30$  zulässig. Die Angaben der Gebäudehöhen gelten als Höchstwerte. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren.
- (3) Satteldächer sind mit dunkelengobierten Dachziegeln, dunkelfarbigen Zementdachsteinen, dunkelfarbigen Asbestzementschieferplatten zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten sind nicht zulässig. Zulässig sind Dachfenster und Negativ-Dachaufbauten.

(= 27 - 33°)

§ 10 Garagen

- (1) Freistehende Garagen, Doppelgaragen und Garagenzeilen sind mit einem Flachdach (max. 2% Gefälle) zu überdecken. Die Geschoßhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind überdeckte Garagen.

- (2) Sichtbare Flachdächer sind zu bekieseln.
- (3) Überdeckte Garagen sind mit Humus zu überdecken und anzupflanzen oder mit Platten zu belegen und mit Pflanzbeeten zu begrünen.
- (4) Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.
- (5) Die Oberfläche der Garagenvorplätze muß so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.
- (6) Vor jeder Garage ist ein Stauraum von 5 m anzuordnen. Abschrankungen sind nicht zugelassen.

#### § 11 Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantsteinen, soweit keine Stützmauern notwendig sind.
- (2) Notwendige Stützmauern als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in Sichtbeton oder Sichtmauerwerk auszuführen. Ihre Höhe bestimmt das Bürgermeisteramt - Stadtbauamt -.
- (3) Als rückwärtige und seitliche Einfriedigung ist zulässig:
  - a) Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht, max. 1,0 m Höhe,
  - b) Heckenbepflanzung, max. 1,0 m Höhe,
  - c) Holzzaun als Jägerzaun oder ähnliches.

#### § 12 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken sind, soweit überhaupt notwendig, so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nur unwesentlich beeinträchtigt werden.
- (2) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 13 Fassadengestaltung

Aus Gründen des Ortsbildes und der Landschaftspflege sind hellweiße Fassadenputze, -anstriche und Plattenverkleidungen nicht zulässig.

§ 14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im öffentlichen Bereich sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.
- (2) Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.

§ 15 Antennenanlagen

Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen sowie mehrere Antennen auf Gebäuden unzulässig.

§ 16 Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Gernsbach über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

§ 17 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

Gernsbach, den 11

Der Gemeinderat:



(Wehrle, Bürgermeister)