

Stadt Gernsbach  
Kreis Rastatt

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan " Hardt III " im Stadtteil Reichental

---

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1-2a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl.I, S.2256), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl.I, S.3281) und vom 6. Juli 1979 (BGBl.I, S.949).

§§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl.I, S.1763).

§§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl.I, S.833).

§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S.770).

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### § 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO) festgesetzt.

#### § 2 Ausnahmen

- (1) Im WA-Gebiet ist die in § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO genannte Nutzungsart (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig und somit gem. § 1 (6) Ziffer 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

- (2) Im WA-Gebiet sind die in § 4 Abs.3, Ziff.2-6 BauNVO genannten Nutzungsarten gem. § 1 Abs.6 Ziff.1 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschößflächenzahlen sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 5 Garagen

- (1) Lage und Stellung von Garagen sollen sich nach den Festsetzungen im zeichn. Teil des Bebauungsplanes richten.
- (2) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind weitere Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen gekennzeichnet.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichn. Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
- (2) Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

§ 8 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Eintragungen im zeichn. Teil (Plan 1.2 und 1.3). Die eingetragene Sockelhöhe (SH) entspricht der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bezogen auf NN.
- (2) Zulässig ist eine Toleranz von  $\pm 0,50$  m, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen.

§ 9 Bauweise

- (1) Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Im zeichn. Teil mit  $\triangle$  gekennzeichnet.
- (2) Besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO für Gebäude, deren Garagen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen den Gebäuden errichtet und mit einem geneigten Dach zu bedecken sind. Im zeichnerischen Teil mit **b** gekennzeichnet.
- (3) Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO, es sind  
\*) ~~nur Doppelhäuser~~ zulässig. Im zeichn. Teil mit **o** gekennzeichnet.  
\*) Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser

§ 10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im Planungsgebiet sind im öffentlichen wie im privaten Bereich ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus dem Grünordnungsplan.
- (2) Im öffentlichen und privaten Bereich sind im ~~zeichnerischen Teil Pflanzgebote für hochstämmige (standortgerechte Laubbäume) festgesetzt. Eingezeichnete Baumstandorte sind verbindlich, eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen oder Feuerwehrzufahrten erfordern.~~
- (3) Der vorhandene Streuobstbaumbestand ~~außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist, soweit als möglich, zu erhalten. Durch Baumaßnahmen abgehende Bäume sind auf dem Grundstück durch neue Obstbäume zu ersetzen.~~

§ 11 Mit Leitungsrecht belastete Flächen

Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet sind, sind im zeichn. Teil besonders gekennzeichnet.

### 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

#### § 12 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichn. Teil) sind mit einem Satteldach (SD) einzudecken. Die Firstrichtung der Satteldächer entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Für die Dachneigungen sind die Eintragungen im zeichn. Teil (Plan 1.1) verbindlich.
- (3) Auf jeder freistehenden Gebäudeseite muß ein Dachüberstand von mind. 0,80 m (horizontal gemessen) vorhanden sein.
- (4) Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind nicht zulässig.
- (5) Soweit es zu einer gestalterischen Auflockerung der Dachflächen beiträgt, können als Ausnahme zugelassen werden:
  - a) Dachgaupen, soweit sie sich insgesamt nicht mehr als über  $4/10$  der Gebäudelänge erstrecken, von der freistehenden Giebelwand ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird, als Abstand vom Hauptfirst zum Gaupenfirst sowie an der Traufseite das Maß von mind. 3 Ziegelreihen durchgehend vorhanden sind.
  - b) <sup>Untergeordnete</sup> Nebenfirste, die im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung angeordnet sind und deren Neigung dem des Hauptdaches entspricht. ~~Die Breite der Nebenfirste darf bis zu  $5/10$  der Gebäudelänge betragen.~~
- (6) Alle geneigten Dächer sind mit rotbraunem bis braunem Ziegelmaterial einzudecken.
- (7) Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.
- (8) Dachneigungen und Dacheindeckungsmaterial müssen bei Doppelhäusern einheitlich sein.

#### § 13 Gebäudehöhe

- (1) Die Gebäudehöhe für Wohngebäude beträgt 3,25 m. Die Angabe der Gebäudehöhe gilt als Höchstwert.

- (2) Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Dachsparren bzw. im Bereich der Holzbalkone: Schnittpunkt Innenkante Pfosten mit Oberkante Dachsparren.

#### § 14 Garagen

- (1) Soweit der zeichn. Teil des Bebauungsplanes nichts Gegenteiliges vorsieht, erhalten alle freistehenden und angebauten Garagen ein Satteldach. Die Gebäudehöhe bei freistehenden Garagen beträgt max. 2,75 m. Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial müssen mit dem des Hauptgebäudes übereinstimmen. Für die Firstrichtung gelten die Eintragungen im zeichn. Teil (Plan 1.1), für die Ermittlung der Gebäudehöhe gilt § 13 (2).
- (2) Alle übrigen Garagen sind mit einem Flachdach (max. 5% Gefälle) zu überdecken. Im zeichn. Teil (Plan 1.1) mit FD gekennzeichnet.
- (3) Flachdächer sind entweder zu begrünen, oder <sup>zu bekiesen</sup> begehbar zu gestalten.
- (4) Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden (Dachneigung und Eindeckungsmaterial).
- (5) Absperrungen von Stellplätzen und Garagenvorplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.
- (6) Die Oberfläche der Stellplätze und Garagenvorplätze muß so sicher befestigt und entwässert werden, daß öffentliche Flächen nicht verschmutzt werden. Die Befestigung der Garagenvorplätze und Hofflächen ist in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- (7) Für die Garagen im Bereich der besonderen (abweichenden) Bauweise wird eine max. Bautiefe von 7,0 m festgesetzt.

#### § 15 Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Stellsteinen, soweit keine Stützmauern notwendig sind.
- (2) Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von den Angrenzern zu dulden. Anstelle von Böschungen können Angrenzer auf eigene Kosten auch Stützmauern bis max. 1,40 m Höhe erstellen. Betonmauern sind zu

begrünen oder mit einer Natursteinvermauerung zu versehen.

(3) Als Einfriedigung im Vorgartenbereich sind bis zu max. 1,00 m Höhe zulässig:

- a) Holzzaun
- b) Heckenbepflanzung im Sinne von § 10 der Bebauungsvorschriften
- c) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a) oder b)
- d) Mauer oder Stützmauer.

(4) Einfriedigungen gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mit einer Heckenbepflanzung im Sinne von § 10 der Bebauungsvorschriften einzugrünen

(5) Als Einfriedigung für alle übrigen Bereiche sind bis zu max. 1,0 m Höhe zulässig:

- a) Holzzaun
- b) Heckenbepflanzung im Sinne von § 10 der Bebauungsvorschriften
- c) Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug
- d) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a), b) oder c).

#### § 16 Grundstücksgestaltung

(1) Vorgärten sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

(2) Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Abtragungen und Aufschüttungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Im übrigen wird auf Ziffer 1.26 des Textteiles zum Grünordnungsplan verwiesen.

#### § 17 Baugestaltung

(1) Gebäude und Gebäudeteile sind nach Form, Material und Farbe so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.  
Im einzelnen sind die Festsetzungen nach den Absätzen 2-6 besonders zu beachten.

(2) Ausschließlich in Holz müssen folgende Bauteile ausgeführt werden:  
Balkonbrüstungen, Geländer, Außenwandtüren und Fenster.

- (3) Für die äußere Gestaltung darf kein glänzendes Material verwendet werden. Verkleidungen aus Kunststoff sowie Faserzement sind nicht zulässig.
- (4) Fensteröffnungen sind als stehende Rechtecke auszubilden. ~~Fenster über 1 qm Glasfläche sind mit außenliegenden Sprossen zu gliedern.~~
- (5) In Glas aufgelöste Giebelwände sind in zimmermannsmäßiger Konstruktion auszuführen.
- (6) Es sind keine reinweißen Fassaden zulässig.

§ 18 Heizung

Zur Raumheizung und Warmwasserbereitung sind umweltfreundliche Energieträger, soweit als möglich Strom, zu verwenden.

§ 19 Außenantennen

Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig.

§ 20 Elektrische Anlagen

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

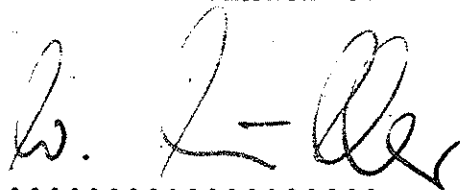
§ 21 Bauvorlagen

Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gem. § 1 Abs.4 der Bauvorlagenverordnung vom 21. Dez. 1964 i.d.F. vom 27. Juli 1972 mind. zwei Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) vorzulegen, welche die bestehende und die geplante Geländehöhe zeigen.

Die Geländeschnitte müssen von der Straßenmitte ausgehen und sind bei der Grundstücksgrenze abzuschließen. Der Geländeauftrag ist in hellgrüner, der Geländeabtrag in hellbrauner Flächenfarbe anzulegen. Geplante Stützmauern sind dunkelgrün anzulegen und einzumessen.

Gernsbach, den 10.06.1986

Für den Gemeinderat:



.....  
Wolfgang Müller

Bürgermeister