

Stadt Gernsbach
Landkreis Rastatt

Änderung des Bebauungsplans
„Herrenwiesen“
im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 8652

I. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 – 4 b und 8 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
4. §§ 3 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S 760)

II. Festsetzungen

Die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Herrenwiesen“ werden wie folgt geändert:

§ 6 „Überbaubare Grundstücksflächen“ wird um den nachfolgenden Absatz 5 ergänzt:

(5) Für die auf dem Grundstück Flst. Nr. 8652 ausgewiesenen Grundstücksflächen wird die Sockelhöhe gemäß Absatz (4) mit 195,00 m üNN festgesetzt.

§ 9 „Dächer“ wird um den nachfolgenden Absatz 2 a ergänzt:

(2a) Für die auf dem Grundstück Flst. Nr. 8652 ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche wird die Gebäudehöhe gemäß Absatz (2) mit talseits 3,15m und bergseits 4,0 m festgesetzt.

Gernsbach, den 20. Dezember 2002



Dieter Knittel
Dieter Knittel
Bürgermeister

zur Änderung des Bebauungsplanes "Herrenwiesen" Flurst.Nr. 8676, 8677, 8682,

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 25. August 1976 (BGBl. I S. 2257)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1968 -) i.d.F. vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
4. 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 18.12.79 (Ges.Bl. S. 274)
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

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

§ 2 Ausnahmen

- (1) Im WA-Gebiet ist die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO genannte Ausnahme allgemein zulässig.
- (2) Im MI-Gebiet sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
- (3) § 6 Abs. 3 BauNVO ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

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

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschossflächenzahlen sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 5 Garagen und Gemeinschaftsgaragen

- (1) Lage und Stellung von Garagen und Gemeinschaftsgaragen richten sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche der Tiefgarage wird zusätzlich zur GRZ von 0,4 noch 0,2 der Grundstücksfläche festgelegt.

§ 6 Oberbaubare Grundstücksflächen

- (1) Oberbaubare Grundstücksflächen, für die unterschiedliche Geschößzahlen gelten, sind im Bebauungsplan besonders kenntlich gemacht.
- (2) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Mischgebietes nicht zulässig.
- (3) Die Sockelhöhen (OK-Rohdecke über Kellergeschoss) sind aus den Regelschnitten ersichtlich. Die Sockelhöhen richten sich nach den gebauten Straßen und Wegen.

§ 7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BBauG)

- (1) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO; es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen bis je 50 m Länge zulässig.
- (2) Ein Überschreiten der Baukörperlänge von 50 m wird bis zu der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten maximalen Länge (Größe des Baufensters) zugelassen (abweichende Bauweise).

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 8 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 sind die Eintragungen in den Regelschnitten A-A, B-B, C-C, Profile 1, 1.1, 2, sowie Gestaltungsplan verbindlich. Bei Dachneigungen ist eine Toleranz von + 2° zulässig, jedoch sind Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils mit der gleichen Dachneigung zu versehen.
- (3) Satteldächer sind mit Tonziegeln oder Zementdachsteinen zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten und Dachfenster sowie Negativgaupen sind zulässig.
- (5) Dachneigungen, Dachgesimse und Dacheindeckungsmaterial müssen bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich sein.

§ 9 Gebäudehöhe

- (1) Die Angaben der Gebäudehöhen gelten als Höchstwerte. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren.

§ 10 Garagen

- (1) Die Dachform der Garagen ergibt sich aus dem Baulinienplan.
- (2) Sichtbare Flachdächer sind zu bekiesen.
- (3) Oberdeckte Tiefgarage ist 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 sicher befestigt werden. Oberflächenwasser ist der städtischen Kanalisation zuzuleiten.

§ 11 Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantsteinen, soweit keine Stützmauern notwendig sind.
- (2) Evtl. notwendige Stützmauern als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind vom Grundstückseigentümer in Sichtbeton auszuführen. Ihre Höhe bestimmt das Bürgermeisteramt - Stadtbauamt-.
- (3) Als rückwärtige und seitliche Einfriedigung ist zulässig:
 - a) Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht, max. 1,00 m Höhe.
 - b) Heckenbepflanzung, max. 1,00 m Höhe.
 - c) Holzzaun als Jägerzaun oder ähnliches.

§ 12 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken sind zulässig und so durchzuführen, daß ein einheitliches Gesamtbild entsteht.
- (2) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (3) Im Bereich der Sichtdreiecke, sind Einfriedigungen, Bepflanzungen und bauliche Anlagen nur bis 70 cm Höhe zulässig.

§ 13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern.
Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.

§ 14 Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr

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

§ 15 Elektrische Anlagen


Die Leitungen für elektrische Energie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sind in Erdkabel zu verlegen.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bauvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 74 LBO wird hingewiesen.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,-- geahndet werden.

Gernsbach, den 03.02.1986

Der Gemeinderat:


(Müller, Bürgermeister)

S A T Z U N G

über die Änderung des Bebauungsplanes
"Herrenwiesen" (Bebauungsvorschriften -
Einfriedigungen)

Nach dem § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. 1, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 23. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 8. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Gernsbach die Änderung des Bebauungsplanes "Herrenwiesen", welcher am 5. Juni 1976 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes "Herrenwiesen" sind:

- die Bebauungsvorschriften.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die Bebauungsvorschriften werden im Textteil nach Maßgabe der Begründung vom 5. September 1988 geändert.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Herrenwiesen" besteht nunmehr aus folgenden Bestandteilen:

1. Straßen- und Baulinienplan vom 06.11.1975 in der Fassung vom 16.02.1987;

2. dem Gestaltungsplan vom 06.11.1975 in der Fassung vom 16.02.1987;
3. den Bebauungsvorschriften vom 06.11.1975, 03.02.1986, 16.02.1987 und 20.04.89.
4. Schnitte vom August 1974, 28.06.1985 und 06.11.1986.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

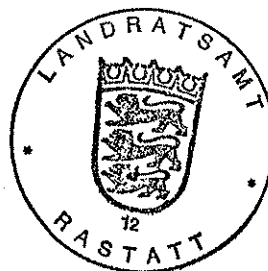
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Gernsbach, den 8. Mai 1989



W. Müller
Wolfgang Müller
Bürgermeister

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den **3.1.1990**



Albecker
Albecker

S t a d t G e r n s b a c h

Landkreis Rastatt

Änderung der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Herrenwiesen"

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.86 (BGBI. I S. 2253.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77 (BGBI. I S. 1763.
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.83 (GBI. S. 770).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

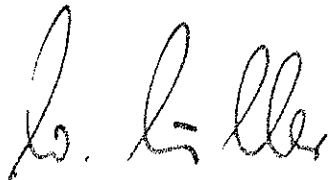
§ 11 Abs. 3 der Bebauungsvorschriften vom 06.11.75 und 03.02.86 des Bebauungsplanes "Herrenwiesen" erhält jeweils folgende Fassung:

Als Einfriedigung ist zulässig:

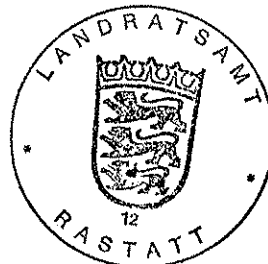
- a) Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht, max. 1,00 m Höhe.
- b) Heckenbepflanzung, max. 1,00 m Höhe.
- c) Holzzaun als Jägerzaun oder ähnliches.

In den Einmündungsbereichen der Herrenwiesenstraße in die K 3702 (Talstraße) sind Sichtfelder für die Anfahrtsicht von mindestens 3/8 5 m von allen sichtbehindernden 2 Hindernissen höher als 0,80 m über den Fahrbahnen stets freizuhalten.

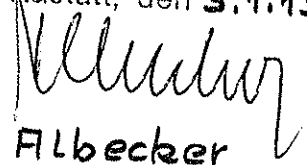
Gernsbach, den 8. Mai 1989



Wolfgang Müller
Bürgermeister



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 3.1.1990



Albecker

Änderung der Bebauungsvorschriften zum
Bebauungsplan "Herrenwiesen"

§ 3 "Nebenanlagen" wird wie folgt geändert:

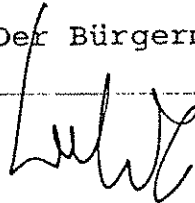
- (1) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im übrigen siehe § 6 Abs 3 Bebauungsvorschriften.

§ 6 "Überbaubare Grundstücksfläche" wird wie folgt geändert:

- (3) Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:
- a) Holzkonstruktion auf Streifen- oder Einzelfundamenten,
 - b) Außenverbreterung (Holz) in braunem Farbton, keine zusätzliche Innenverschalung,
 - c) Rauminhalt maximal 20 cbm einschließlich Dachraum,
 - d) Sattel- oder Pultdach, 28 - 32 Grad Dachneigung,
 - e) Dachdeckung mit Ziegel oder besandeter Teerpappe.

Gernsbach, den 15.10.1984

Der Bürgermeister:



Ä n d e r u n g

der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Herrenwiesen"

Die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes "Herrenwiesen" werden wie folgt geändert:


§ 2 a : Die Nutzungsbeschränkung für besondere bauliche Anlagen in den südlichen (Hotel) und südwestlichen (Restaurant) Wohnbauflächen ist gegenstandslos.

§ 5 Abs. 1 : Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagenstandorte sind für die Ostseite der Straße B, D, E verbindlich. Im übrigen sind die Standorte eine Empfehlung.

§ 9 Abs. 1 Satz 2 : Das Wort "Firstrichtung" wird durch das Wort "Hauptfirstrichtung" ersetzt.

Gernsbach, den 10. Juni 1981
Str/Scho

Der Bürgermeister:



GENEHMIGT

Rastatt, den 15. SEP. 1982



Landratsamt Rastatt

11 A

