

AUSBEREITUNG I

BVGB2402

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan " Großer Bruchrain " Stadt Gernsbach

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender

Textteil (Bebauungsvorschriften) zum Bebauungsplan aufgestellt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Baugebiet

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

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (1) BauNVO

2.1.1 Zweckbestimmung: 1. Garagengebäude, 2. Schulungs- und Seminarräume für Ausbildungszwecke.

2.1.1.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Füllschablone) festgesetzt.

2.2.2 -

2.2.3 Gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung werden bei der Ermittlung die Flächen von Stellplätzen und Garagen angerechnet.

2.3 Bauweise § 9 (1) 2. BauGB

Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeintragungen
(Füllschablone) nur zulässig:

2.3.1 Abweichende Bauweise mit folgender Maßgabe: Offen, jedoch Baulänge über 50,0 m bis höchstens 95,0 m, gemessen in der Mittelachse, zulässig.

2.3.2 Einzelhäuser

- 2.4 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) 2. BauGB
- 2.4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintrag der Firstrichtung im Bebauungsplan bestimmt.
- 2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) 2. BauGB
- 2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Festsetzungen von Baugrenzen (Baufenster) nach Planeintrag.
- 2.5.2 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über die Baugrenzen kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.
- 2.5.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur in folgendem Umfange zugelassen:
1. nicht überdeckte Stellplätze für PKW
 2. Mülltonnenschränke
 3. Einfriedigungen
 4. Pergolen, Mindestabstand 1,50 m von Straßen und Wegen
- 2.5.4 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen als Anbauten zum Gebäude zugelassen:
- 2.5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
- 2.6 Garagen und Stellplätze** § 9 (1) 4. BauGB
- * hier: Stellplätze
- 2.6.1 Überdachungen (Überdeckung) von Stellplätzen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 2.7 Verkehrsflächen** § 9 (1) 11. BauGB
- 2.7.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien und der Wege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.7.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bei Baugrundstücken gehen aus den Planeintragungen hervor. Ein Verkehrsanschluß für Fahrzeuge an die Verkehrsfläche ist innerhalb folgender Strecke nicht zugelassen:
- entlang "Baccarat-Straße"
 - außer der im Bebauungsplan angegebenen Zufahrt "EF".
- 2.8 Versorgungsanlagen** § 9 (1) 13. BauGB
- 2.8.1 Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt mit Erdkabel.

- 2.8.2 Zur Versorgung mit Gas wird ein unterirdische Gasanschluß zur Verfügung gestellt.
- 2.9 Grünflächen** § 9 (1) 15. BauGB
- 2.9.1 Soweit öffentliche und private Grünanlagen festgesetzt sind, gehen diese aus den Planeintragungen hervor.
- 2.9.2 Bei der öffentlichen Grünanlage sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie zweckgebunden Bestandteil der Grünanlage sind und deren Gestaltung dienen.
- 2.10 Pflanzgebote, Pflanzhaltung** § 9 (1) 25. BauGB
- 2.10.1 Pflanzgebote
- 2.10.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur heimische Laubbäume und Sträucher anzupflanzen.
- 2.10.1.2 Die nach den Planeinträgen festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind nach Art und Standort verbindlich. Abweichungen vom Standort können zugelassen werden, soweit Grundstückszufahrten und nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dies erforderlich machen.
- 2.10.1.3 Die Gehölze der Bäume sind mindestens in Halbstämmen (DIN 18916) anzupflanzen.
- 2.10.1.4 Sollten mehrere Bäume angepflanzt werden, darf die Zahl der Nadelgehölze das Verhältnis von einem Drittel gegenüber den Laubbäumen nicht überschreiten.
- 2.10.2 Pflanzhaltung
- 2.10.2.1 Der Baumbestand auf der nicht überbaubaren Fläche ist unverändert zu belassen und dauernd zu unterhalten. Im Falle von Einzelausstockungen oder an Stelle zu errichtender baulicher Anlage sind ersatzweise Nachpflanzungen mit denselben Baumarten vorzunehmen.
- 2.11 Höhenlage des Gebäude** § 9 (2) BauGB
- 2.11.1 Die Höhe der "EFH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) ist nach Anlage der Baugrundstücksschnitte auf 169,75 m ü.NN festgelegt.
- 2.12 Höhenlage der Verkehrsflächen** § 9 (1) 26 u. (2) BauGB
- 2.12.1 Die Höhenlage der Straßen- und Wegfläche geht aus den Höhenangaben des Bebauungsplanes und Weg-Längsschnitt hervor. Abweichungen um plus oder minus 50 cm von den angegebenen Höheneintragungen sind zugelassen.

- 2.12.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Straßen- bzw. Wegkörpers sind auf privaten Grundstücken als seitliche Böschung (Neigung 1:2) zugelassen.
2.12.3 Böschungen, die den äußersten Umfang der notwendigen Erdbewegung darstellen, sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen, sofern nicht weitergehende Vorschriften festgesetzt sind.

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB

3.a Baugestaltung § 73 (1) LBO

3.1 Dachgestaltung

- 3.1.1 Geneigte Dächer des Gebäudes sind allgemein nur mit naturroten oder rotbraunen, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Metalldacheindeckungen, Wellplatten und anthrazite Farben sind grundsätzlich nicht zugelassen.
3.1.2 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28-32 Grad entsprechend der nach den Planeintragungen vorgegebenen Firstrichtungen zugelassen. Hauptdachfirste können bis zu einem Meter von der Gebäudemitte unter Einhaltung der zulässigen Dachneigung versetzt werden.
3.1.3 Für An-, Vor- und Aufbauten am Hauptdach sind sowohl Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach untergeordnet zugelassen.
3.1.4 Dachgauben sind nur in Form von Giebelgauben zugelassen. Bei mehreren Dachgauben müssen die Ansichtsflächen jeweils gleiche Außenmaße haben. Die Gaubendacheindeckung muß der des Hauptdaches entsprechen. Die Seitenwangen der Gauben sind der Farbe der Dachdeckung anzupassen.

3.2 Gebäudehöhen

3.2.1 Sockelhöhe

- 3.2.1.1 Die Höhenlage des Gebäudes "EFH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) wird nach Anlage durch Maßeintragung im jeweiligen Baugrundstücksschnitt bestimmt.
3.2.1.2 Von dem bestimmten Höhenmaß kann höchstens um 25 cm plus oder 25 cm minus abgewichen werden, sofern die Erschließung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück der Höhe nach gewährleistet ist.

3.2.2 Gebäudetraufen

- 3.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäudetraufen, gemessen von Oberkante der "EFH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) bis Unterkante Traufe, (Schnittpunkt Gebäudeaußenwand/Unterkante Sparren) beträgt talseits 6,50 m (Westen), im Süden 4,50 m über Gelände. Einzelheiten gehen aus den Planeintragungen (Füllschablone) und Baugrundstücksschnitten hervor.

- 3.2.2.2 Bei Gebäuderücksprüngen bis zu einem Drittel der Gebäudelängsseite ist die Überschreitung der Höhe der Gebäudetraufen bei geneigten Dächern bis höchstens 1,00 m zulässig.
- 3.2.3 Firsthöhe
- 3.2.3.1 Die höchste Höhe der Gebäudefirste, gemessen von Oberkante der "EFH"-Höhe, beträgt 13,25 m. Einzelheiten gehen aus den Planeintragungen der Baugrundstücksschnitte hervor.
- 3.b Gestaltung unbebauter und bebauter Flächen
- 3.3 Fassadengestaltung**
- 3.3.1 Die Farbgebung des Gebäudes (Sockel und Fassade) ist mit gedeckten, erdigen Tönen farblich zu gestalten. Ausnahmsweise können weiße Putzfassaden, wenn diese gestalterisch in Verbindung mit Detailkonstruktionen stehen, zugelassen werden.
- 3.4 Werbeanlagen**
- 3.4.1 Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen**
- 3.5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen sind nur nach Maßgabe der Baugrundstücksschnitte mit Bezug auf die festgelegten "EFH"-Höhen zugelassen. Im übrigen darf der natürliche Geländeverlauf bis maximal 2,0 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verändert werden.
- 3.5.2 Stützwände sind, bedingt durch anstehende Geländeneigungen, nur auf den privaten Grundstücksflächen bis zu 1,0 m Höhe über Gelände zulässig.
- 3.6 Ein- und Ausfahrten**
- 3.6.1 Bei den zur Erschließungsstraße zugewandten Ein- und Ausfahrten sind anfallende Oberflächenwasser von Baugrundstücken in die Kanalisation abzuleiten. Ein Ableiten auf öffentliche Flächen ist nicht zugelassen.
- 3.6.2 Ein- und Ausfahrten auf privaten Grundstücken sowie PKW-Stellplätze sind mit Pflastersteinen oder Rasengittersteinen zu befestigen. Bei Betonpflastersteinen werden nur braunrote Farben zugelassen. Anthrazit- oder Graubetonoberflächen sowie bituminöse Beläge sind nicht gestattet.
- 3.6.3 Stellplätze für PKW und die Garagenzufahrt sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Abschränkungen und dergleichen ist unzulässig.

- 3.7 Grundstücksgestaltung
- 3.7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens nach einem Jahr, von der Bezugsfertigkeit des Gebäudes gerechnet, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.7.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 2,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden oder einer Bepflanzung mit einer Höhe von mindestens 1,0 m einzufriedigen.
- 3.8 Einfriedigungen
- 3.8.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Wegen sowie Grünflächen und privatem Vorgartenbereich nur Sockel bis zu 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung und auch als Holzlattenzäune bis zu einer Gesamthöhe von 70 cm.
- 3.9 Bauvorlagen (§ 53 LBO)
- 3.9.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Bauvorlagenverordnung vier Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) und erforderliche Schnittentwicklungen, auch für die Garagenzufahrt, vorzulegen und auf die Straßenachse bzw. Grundstücksgrenzen über 'NN-Höhe' zu beziehen.
- 3.9.2 Pflanzgebote und Pflanzhaltung mit Angabe der Baumart und des Standortes nach Ziffer 2.10 dieser Vorschriften sind mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.
- 3.9.3 Mit dem Bauantrag ist die Grundstücksentwässerung vorzulegen.

Hinweis: Historische Funde

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Gernsbach, den 24. FEB. 1993

B.-Baden, den 13. Juli 1992

Der Bürgermeister:



Planfertiger:

PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITECTEN-INGENIEURE BERATUNGSPLANER
7570 BADEN - BADEN 21