

## V. Kosten

Die überschlägigen Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, belaufen sich vorraussichtlich auf ca. 900.000,-- DM

## Bebauungsvorschriften

zum Teilbebauungsplan der Stadt Gernsbach,  
"Hebelstraße Gernsbach"

### A. Rechtsgrundlage

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 - BauNVO)
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung der BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.B. S. 208).
4. §§ 3 und 114 der Landesbauordnung vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151)
5. §§ 1-3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)

### B. Festsetzungen

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### 1. Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet -WA- gemäß § 4 BauNVO

##### 2. Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind nur die Punkte 1, 2 und 3 zulässig.

##### 3. Festsetzungen im Straßen- und Baulinienplan

Festsetzungen nach § 4 BauNVO erfolgen im Straßen- und Baulinienplan.

##### 4. Neben- und Versorgungsanlagen

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig
- 4.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

## II. Maße der baulichen Nutzung

### 5. Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

### 6. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf im Sinne des § 17 BauNVO höchstens betragen:

- a) Zahl der Vollgeschosse sHe. Planeintrag
- b) Grundflächenzahl entsprechend § 17 der BauNVO
- c) Geschoßflächenzahl entsprechend § 17 der BauNVO

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### 7. Bauweise

7.1 Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt

7.2 Zulässig als Dach sind Flachdächer und Satteldächer. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind im Straßen- und Baulinienplan festgesetzt. Die Höhe bei 2-geschossigen Bauten von Oberkante Sockel bis Unterkante Sparrenengesims, darf nicht mehr als 5,60 m betragen. Die Dachneigung für Flachdächer beträgt  $0 - 5^\circ$ , bei Satteldächern  $25^\circ$ .

### 8. Überbaubare Grundstücksfläche

8.1 Die Festlegung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

8.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, außer Versorgungsanlagen, nicht zulässig.  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Straßen- und Baulinienplan genauer festgelegt.

### 9. Grenzen und Gebäudeabstände

Die einzelnen Grenzabstände sind im Straßen- und Baulinienplan verankert, im Übrigen gelten die Abstände der Landesbauordnung.

## IV. Baugestaltung

### 10. Gestaltung der Bauten

10.1 Die Sockelhöhe ergibt sich aus dem Straßen- und Baulinienplan. Sie bezieht sich auf Erdgeschoss, Fußboden, Oberkante.

- 10.2 Dachaufbauten für Aufzüge und Heizung sind nicht zulässig (Außer siehe 10.5)
- 10.3 Für jeden Baukörper ist eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen.
- 10.4 Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung harmonisch in der Wandfläche zu gestalten.
- 10.5 Dachausbau - Penthouse  
Bei 5-8 geschossigen Gebäuden mit Flachdach ist auf einer Fläche von 60% des darunterliegenden Geschosses, das Aufsetzen eines Penthouse zulässig. Sofern Aufzugs- oder Heizungsaufbauten vorgesehen sind, müssen sie im Penthouse untergebracht werden.

## 11. Garagen

Die Lage der Garagen ergibt sich teilweise aus den Festsetzungen im Straßen- und Baulinienplan. Im übrigen sind die Garagen so anzuordnen, daß sie sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Die Errichtung von Tiefgaragen ist anzustreben. Die Dachneigung der Garagen soll 5° nicht übersteigen. Die Höhe der höchsten Traufe soll nicht mehr als 3 m, die Höhe der Einfahrt nicht mehr als 2,50 m betragen.

## 12. Einfriedigungen

Einfriedigungen sollen lediglich eine Abschränkung gegenüber dem Passantenverkehr bezwecken. Zwischen den einzelnen Grundstücken sollen keine Mauern geschaffen werden, wenn das Gelände diese nicht unbedingt erfordert. Zur Abgrenzung ist lediglich an einen niederen Holzlattenzaun von max. 70 cm Höhe gedacht.

## 13. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

13.1 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Strüchern sind bodenbeständige Gehölze zu verwenden.

13.2 Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

## 14. Entwässerung

Die häuslichen Abwässer und Regenwasser sind gemäß Entwässerungsplan in das örtliche Kanalisationsnetz einzuleiten.

## 15. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des gesamten Gebietes wird durch Verkabeln vorgenommen, Dachständer sind nicht zulässig.

16. Überfahrts- und Leitungsrechte

Sofern Überfahrts- und Leitungsrechte für die Erschließung der Grundstücke notwendig sind, wird dies im Straßen- und Baulinienplan festgelegt. Grundbuchrechtliche Sicherung erfolgt außerdem im Umlegungsverfahren.

17. Verlegung des Leutersbaches

Auf Grundstück LGB.NR. 2912 wird die Verlegung des Leutersbaches durch den betr. Grundstückseigentümer erforderlich.

Gernsbach, im Januar 1972

Gernsbach, den 10. Jan. 1972

Der Planfertiger:

Bürgermeisteramt:

OTTO FETZNER FREIER ARCHITEKT BDA  
GUNTHER FETZNER FREIER ARCHITEKT  
7562 GERNSBACH, DILL-STR. 5

