

Zum Antrag vom ...14. Okt. 1971...

gehörig

Anlage Nr. ....4.....

...2r.... Fertigung

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der

Stadt Gernsbach

Landkreis Rastatt

Baugebiet Im Rad u. Oberes Selbacher Eck

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2,8,9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. 341) BBe
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. 1 S. 1237)
3. §§ 1-3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108)
5. §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) - LBO-

B) Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet- gem. § 3 BauNVO

## § 2

### Ausnahmen

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

### II. Maß der baulichen Nutzung

#### § 3

##### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festlegung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

#### § 4

##### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

1. Zahl der Vollgeschosse (Siehe Planeintrag)
2. Grundflächenzahl entsprechend § 17 der BauNVO G.R.Z. 0,4
3. Geschoßflächenzahl G.F.Z. 0,4
4. Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 5

##### Bauweise

1. Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Dachform wird Satteldach lt. Planeintrag festgesetzt.
3. Für die Stellung der Firstrichtung der Gebäude sowie die Dachneigung ist der Bebauungsplan maßgebend.

#### § 6

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur nach § 10 dieser Bebauungsvorschriften zulässig.

## IV Baugestaltung

### § 7

#### Gestalten der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
2. Die Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes (Natürliches Terrain) bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachsparren ergibt sich aus dem Bebauungsplan
3. Für die Dachdeckung ist dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden.
4. Kniestöcke sind nur zulässig, sofern sie sich innerhalb der Traufhöhen befinden.
5. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
6. Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände mind. 9 m, dabei geringster Grenzabstand 3 m. Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

### § 8

#### Garagen

1. Vorgeschriebene Dachform: Flachdach
2. Höchste Höhe in der Einfahrt (Ausmaß 2,5 m)

### § 9

#### Einfriedigungen

1. Abgrenzungen und Einfriedigungen dürfen im Ganzen nicht höher als 0,80 m sein. Im übrigen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Rastatt vom 16. Mai 1966
2. Bei Geländeeinfriedigungen in welchen das Vorgartengelände höher liegt als die öffentliche Straße, darf die zu erstellende Mauer nicht höher werden, als das natürliche Terrain. Sonst darf der massive Sockel nicht höher als 0,30 m sein.
3. Entlang von öffentlichen Straßen ist die Anwendung von Maschendraht als Einfriedigung verboten.
4. Die Pläne für die Einfriedigungen sind bereits mit dem Bauantrag für das Hauptgebäude vorzulegen.

## § 10

### Nebenanlagen

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zugelassen:  
Freisitze bis 25 qm und Freischwimmbäder bis 35 qm.

## § 11

### Vorgärten

1. Gartenhäuser, Lauben und Kleintankanlagen dürfen in Vorgärten nicht erstellt werden. Die Vorgärten dürfen für gewerbliche Zwecke nicht benützt werden. Der zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Gebäudefluchten liegende Geländestreifen ist als Ziergarten oder Rasen anzulegen und zu unterhalten.
2. Die Auffüllung und Abtragung auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden, ebenso sind die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

## § 12

### Entwässerung

1. Die Grundstücke sind grundsätzlich in die zur Erstellung kommende Gemeindekanalisation nach Maßgabe der von der Stadt Gernsbach erlassenen Vorschriften anzuschließen
2. Die für die Hauptentwässerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

## § 13

### Stromversorgungs- u. Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität sowie dem Einbau der Fernmeldeeinrichtungen erfolgen durch Verkabelung.

## § 14

### Verputz und Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- u. Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohrbauabnahme, entsprechend den Baubescheidbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen u.dgl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

2. Die Baurechtsbehörde kann Farb- u. Putzproben verlangen.

§ 15

Planvorlage

1. Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder und Modelle verlangen.

Planung: ~~HELMUT STILZ~~  
~~FREIER ARCHITEKT~~  
gez.: 7562 GERNSBACH  
FRIEDRICHSTR. 38, TEL. 2251  
Helmut Stiliz  
Freier Architekt  
7562 Gernsbach  
Friedrichstr. 38 Tel. 2251

aufgestellt: 14. Juni 19  
Gernsbach, den.....  
Die Gemeinde

  
(Bürgermeister)