

INHALTSVERZEICHNIS - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

I. <u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	SEITE	6
II. <u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	"	7
2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	"	7
2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	"	7
2.3 BAUWEISE	"	8
2.3.2 ÜBERBAUBARE U. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	"	8
2.3.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	"	8
2.4 HÖHENLAGE (SOCKEL) DER BAULICHEN ANLAGEN	"	8
2.5 GARAGEN- UND STELLPLÄTZE	"	8
2.6 VERKEHRSFLÄCHEN	"	9
2.7 HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSSTRASSE SOWIE DEN ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSSTR.	"	9
2.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN	"	9
2.9 GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTE	"	9
2.10 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN	"	9
III. <u>BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN</u>	"	10
3. BAUGESTALTUNG	"	10
3.1 DACHGESTALTUNG UND FORM	"	10
3.2 HÖHE DER GEBÄUDETRAUFEN	"	11
3.3 AUFENTHALTSRÄUME UND WOHNUNGEN	"	11
3.4 SICHTBARE SOCKELHÖHE	"	11
3.5 GEBÄUDELÄNGSSEITE UND GEBÄUDETIEFE	"	11
3.6 NEBENGEBÄUDE	"	11
3.7 GARAGEN	"	12
3.8 GRENZ-U. GEBÄUDEABSTÄNDE	"	12
3.9 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN	"	12
3.9.1 NEBENANLAGEN	"	12
3.9.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG	"	12
3.9.3 GARAGEN-U. STELLPLÄTZE/EIN-U. AUSF.	"	13
3.9.4 EINFRIEDIGUNGEN	"	13
3.11 BAUVORLAGEN	"	14

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 §§ 1 und 2 sowie 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)
- 1.2 §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1337)
- 1.3 §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21 u. III 213 - 1-) und Erlaß des Innenministerium zur Anwendung der Planzeichen-Verordnung (Planzeichenerlaß) vom 13. April 1966 (GABl. S. 309)
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208) geändert durch Verordnung vom 16. März 1965 (Ges.Bl.S. 62)
- 1.5 Erlaß des Innenministerium über die Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Bundesbaugesetz (Bauleitplanerlaß) vom 11. November 1963 (GABl. S. 665)
- 1.6 Städtebauliche Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen vom 4. Oktober 1965 (Beilage zum GABl. Nr. 26)
- 1.7 Erlaß des Innenministerium zur Einführung der Richtlinien der ARGEBau für die Berücksichtigung des Verkehrs im Städtebau in Baden-Württemberg vom 22. Mai 1969 (GABl. S. 376)
- 1.8 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351)

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
UNTERER PANORAMAWEG
DER STADT GERNSBACH
LANDKREIS RASTATT

IN ERGÄNZUNG DER ZEICHNERISCHEN UND SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN DES
BEBAUUNGSPLANES WIRD FOLGENDER

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF (BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)
AUFGESTELLT.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. BAUGEBIET

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1.A BBAUG)

2.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA - (§ 4 BAUNVO)
FESTSETZUNG DER ABGRENZUNG ERFOLGT DURCH PLANEINTRAG.

2.1.1.1 AUSNAHMEN NACH § 4 (3) 1. BAUNVO (BETRIEBE DES BEHERBER-
GUNGSGEWERBES) SIND GEMÄSS § 1 (5) BAUNVO ALLGEMEIN ZU-
LÄSSIG.

2.1.1.2 AUSNAHMEN NACH § 4 (3) 2-6 BAUNVO SIND GEMÄSS § 1 (4)
BAUNVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES UND DAHER
NICHT ZULÄSSIG.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1.A BBAUG)

2.2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGS-
BEREICH IST DURCH PLANEINTRAG ANHAND DER FÜLLSCHABLONE
FESTGESETZT.

2.2.2 VON DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST FÜR DIE ZWINGENDE FESTSETZUNG NACH MASSGABE DER PLANUNG EINE AUSNAHME GEMÄSS § 17 ABS. 5 BAUNVO UNZULÄSSIG.

2.3 BAUWEISE
(§ 9 (1) 1.B BBAUG)

2.3.1 IN DEM BAUGEBIET IST NACH MASSGABE DER PLANEINTRAGUNG NUR ZULÄSSIG:

2.3.1.1 OFFENE BAUWEISE GEMÄSS § 22 (2) BAUNVO

2.3.2 ÜBERBAUBARE U. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 9 (1) 1.B BBAUG)

2.3.2.1 AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SIND NEBENANLAGEN NACH 3.9.1 UND STELLPLÄTZE NACH 3.9.3 ZULÄSSIG.

2.3.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 1.B BBAUG)

2.3.3.1 DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST DURCH PLANEINTRAG FESTGESETZT.

2.4 HÖHENLAGE (SOCKEL) DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 1.D BBAUG)

2.4.1 DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE WIRD BESTIMMT DURCH FACHPLANUNG.

2.5 GARAGEN- UND STELLPLÄTZE
(§ 9 (1) 1.E BBAUG)

2.5.1 GARAGEN

2.5.1.1 GARAGEN SIND NUR AUF DEN HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN NACH MASSGABE DER PLANEINTRAGUNG ZULÄSSIG.

2.5.1.2 DIE IM PLAN FESTGESETZTEN EIN-BZW. AUSFAHRTEN DER GARAGEN SIND BINDEND.

2.5.1.3 DER STAU-RAUM ZWISCHEN GARAGE UND ERSCHLIESSUNGSSTRASSE BWZ STRASSEN-BEGRENZUNGSLINIE MUSS MINDESTENS 5 M BETRAGEN.

2.6 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 3 BBAUG)

2.6.1 DIE PROFILGESTALTUNG INNERHALB DER STRASSEN-BEGRENZUNGSLINIEN IST NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

2.7 HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSSTRASSE SOWIE DEN ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSSTRASSEN
(§ 9 (1) 4 BBAUG)

2.7.1 DIE HÖHENLAGE DER VERKEHRSSTRASSEN WIRD BESTIMMT DURCH EIN FACHPLANUNG.

2.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 5 BBAUG)

2.8.1 ZULÄSSIG SIND DIE DER STROMVERSORGUNG DIENENDEN BAULICHEN ANLAGEN - TRAFOSTATIONEN - BIS ZU 2,50 M HÖHE.

2.9 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 (1) 11 BBAUG)

2.9.1 HIER: LEITUNGSRECHTE
DIE MIT LEITUNGSRECHTEN ZUR SICHERUNG DER ENTWÄSSERUNG DER HÄUSLICHEN ABWÄSSER IN DIE ÖFFENTLICHE KANALISATION ZU BE-LASTENDE GRUNDSTÜCKE SIND DURCH PLANEINTRAG FESTGESETZT.

2.10 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 (1) 15 BBAUG)

2.10.1 PRIVATE GRUNDSTÜCKE
DAS NACH MASSGABE DER PLANUNG FESTGESETZTE SCHEMATISCHE PFLANZGEBOT ZUR ERHALTUNG DES LANDSCHAFTSBILDES UND AUS

GRÜNDE DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION IST AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN ANHAND VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN IN FORM VON EINZEL-, GRUPPEN- UND REIHENPFLANZUNGEN IM RAHMEN DES NACHBARRECHTES BINDEND.

2.10.1.1 EMPFOHLEN WIRD,
DEN VORHANDENEN BAUMBESTAND SOWEIT ALS MÖGLICH ZU ERHALTEN.

2.10.1.2 VORGESCHRIEBEN WIRD,
IM VORGARTENBEREICH MINDESTENS EIN EINHEIMISCHER BAUM UND IM RÜCKWÄRTIGEN BEREICH BAUMGRUPPEN NACH MASSGABE DER PLANUNG ANZULEGEN.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 (2) BBAUG).

3. BAUGESTALTUNG

(§ 111 (1) LBO)

3.1 DACHGESTALTUNG UND FORM

3.1.1 DIE DÄCHER DER GEBÄUDE SIND MIT NICHT GLÄNZENDEM, DUNKLEM MATERIAL EINZUDECKEN.

3.1.2 FLACHDÄCHER DER GARAGEN ERHALTEN ALS OBERSTE LAGE EINE KIESSCHÜTTUNG.

3.1.3 DIE DACHNEIGUNG UND DACHFORM FÜR WOHNHÄUSER ERGIBT SICH AUS DEM PLANEINTRAG UND IST ZWINGEND FESTGELEGT.

3.1.4 DACHAUSSCHNITTE (NEGATIVGAUBEN) SIND ZUGELASSEN.

3.1.5 DACHAUFBAUTEN SIND NICHT ZUGELASSEN.

3.1.6 WALMDÄCHER SIND NICHT ZUGELASSEN.

3.2 HÖHE DER GEBÄUDE TRAFEN.

3.2.1 DIE HÖCHSTE HÖHE DER GEBÄUDE VON OBERKANTE ROHDECKE ERD-
GESCHOSSFUSSBODEN. (KELLERDECKE) BIS ZUR UNTERKANTE TRAUFE
BETRÄGT:

3,50 M BEI 1-GESCHOSSIGEN GEBÄUDEN

GEMESSEN BEI AUSSENWAND/LÄNGSSEITE UND UNTERKANTE SPARREN.

3.3 AUFENTHALTSRÄUME UND WOHNUNGEN

3.3.1 ~~KELLERGESCHOSS~~

gest. lt. Änderung 1977
~~AUFENTHALTSRÄUME (WOHNÄRÄUME) UNTER GELÄNDE GEM. § 66 LBO
SIND IM KELLERGESCHOSS NICHT ZUGELASSEN.~~

3.3.2 DACHGESCHOSS

FÜR DEN EINBAU VON AUFENTHALTSRÄUMEN IM INNENLIEGENDEN
TEIL DES DACHGESCHOSSES IST § 67 DER LBO GRUNDLEGENDE.

3.4 SICHTBARE SOCKELHÖHE.

3.4.1 DIE GRUNDSTÜCKE SIND SO ANZULEGEN BZW. EINZUEBENEN, DASS
DER SICHTBARE SOCKEL DES GEBÄUDES (OK GELÄNDE ZU OK ERD-
GESCHOSSFUSSBODEN) 60 CM ÜBER DEM EINGEEBNETEM GELÄNDE
SICHTBAR BLEIBT. DIE SICHTBARE HÖHE GILT ZUR STRÄSSEN-
SEITE HIN.

3.5 GEBÄUDELÄNGSSEITE UND GEBÄUDETIEFE.

3.5.1 DIE MINDESTLÄNGE DER GEBÄUDELÄNGSSEITE MUSS BEIM WOHNHAUS
10 M BETRAGEN.

3.6 NEBENGEBÄUDE

3.6.1 NEBENGEBÄUDE SIND NICHT ZUGELASSEN.

3.7 GARAGEN

3.7.1 ENTSPRECHEND 2.5 DIESER VORSCHRIFTEN.

3.7.2 VORGESCHRIEBENE DACHFORM:

FLACHDACH BIS MAX. 3 GRAD NEIGUNG ODER PULTDACH BINDEND
10 GRAD NEIGUNG.

3.7.3 HÖCHSTE HÖHE ÜBER DEM GARAGENFUSSBODEN 2,50 M BEI FLACH-
DACH.

3.7.4 IN EINZEL- UND DOPPELGARAGEN SIND ABSTELLRÄUME IM RAHMEN
DES § 7 ABS. 3 LBO ZULÄSSIG. DIE GARAGENTIEFE DARF DAS
MASS VON 8 M GRUNDSÄTZLICH NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.8 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

3.8.1 DIE MINDESTABSTÄNDE SIND IM PLAN EINGETRAGEN. SOWEIT IM
EINZELFALL ANGABEN FEHLEN, GELTEN DIE §§ 7 UND 8 LBO.

3.9 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

3.9.1 NEBENANLAGEN

3.9.1.1 NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 (1) BAUNVO SIND NUR IN FOL-
GENDEM UMFANGE AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄ-
CHEN ZUGELASSEN:

FREISITZE

PERGOLEN

3.9.1.2 VERSORGUNGSANLAGEN IM SINNE DES § 14 (2) BAUNVO KÖNNEN ALS
AUSNAHME ZUGELASSEN WERDEN.

3.9.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

3.9.2.1 VORGÄRTEN SIND SPÄTESTENS NACH 2 JAHREN VON DER BEZUGSFER-
TIGKEIT GERECHNET, ALS RASENFLÄCHEN ODER MIT BODENDECKEN-
DEN PFLANZEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.

- 3.9.2.2 DIE PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER SIND MINDESTENS 2 M HINTER DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ZURÜCKZUSETZEN UND MIT SCHUTZWÄNDEN MIT EINER HÖHE VON CA. 1,0 M EINZUFRIEDIGEN.
- 3.9.2.3 ANFÜLLUNGEN UND ABTRAGUNGEN AUF DEM GRUNDSTÜCK SIND SO DURCHZUFÜHREN, DASS DIE GEGEBENEN NATÜRLICHEN GELÄNDEVERHÄLTNISSE MÖGLICHSIT WENIG BEEINTRÄCHTIGT WERDEN. DIE GELÄNDEVERHÄLTNISSE DER NACHBARGRUNDSTÜCKE SIND DABEI ZU BERÜCKSICHTIGEN.
- 3.9.3 GARAGEN- UND STELLPLÄTZE / EIN- UND AUSFAHRTEN
- 3.9.3.1 GARAGENEIN- BZW. AUSFAHRTEN SIND ZU BEFESTIGEN UND ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSER INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES IN DIE KANALISATION ABZULEITEN.
- 3.9.3.2 DIE STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE VORPLÄTZE VOR DEN GARAGEN SIND STETS GEGEN DIE ZUFAHRTSSTRASSEN OFFENZUHALTEN. EINE ABSPERRUNG MIT SICHERUNGSKETTEN, SCHLAGBÄUMEN UND DERGLEICHEN IST UNZULÄSSIG.
- 3.9.4 EINFRIEDIGUNGEN.
- 3.9.4.1 ZULÄSSIG SIND AN ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND PLÄTZEN SOWIE ZU ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜANLAGEN NUR SOCKEL BIS 30 CM HÖHE MIT HECKENHINTERPFLANZUNG SOWIE HOLZLATTENZÄUNE BIS MAX. 70 CM HÖHE.
- 3.9.4.2 BEI EINFRIEDIGUNGEN INNERHALB DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN VON GRUNDSTÜCK ZU GRUNDSTÜCK SIND DIESE NUR BIS ZU EINER MAX. HÖHE VON 1,00 M ZUGELASSEN.
- 3.9.4.3 VERWENDUNG VON STACHELDRAHT IST UNZULÄSSIG.
- 3.10 DIE FARBGEBUNG DER GEBÄUDE (SOCKEL UND FASSADE) IST MIT GEDECKTEN, ERDIGEN FARBTÖNEN ZU GESTALTEN.

3.11 BAUVORLAGEN GEM. § 90 LBO

3.11.1 NEBEN DEM VORZULEGENDEN BAUANTRAG SIND GEM. § 1 (4)
- BAU-VORL-VE - (BAUVORLAGENVERORDNUNG) VOM 21. DEZ. 1964
BZW. 24. OKT. 1968 4 GRUNDSTÜCKSSCHNITTE VON DEN GEBÄUDE-
AUSSENSEITEN (FASSADENSCHNITTE) VORZULEGEN, WELCHE DIE BE-
STEHENDE UND GEPLANTE GELÄNDEHÖHE ZEIGEN.

DIE GELÄNDESNITTE MÜSSEN VON DER STRASSENACHSE BZW. WEG-
ACHSE AUSGEHEN UND SIND BEI DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ODER VON
GRENZE ZU GRENZE ABZUSCHLIESSEN. DER GEPLANTE GELÄNDEAUF-
TRAG IST IN HELLGRÜNER, DER GEPLANTE GELÄNDEABTRAG IN HELL
BRAUNER FLÄCHENFARBE ANZULEGEN,

PLANFERTIGER:

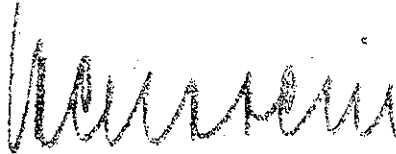
GEMEINDE: **Gernsbach**


BADEN-BADEN 21,

GERNSBACH,

DEN 19. April 1975

DEN 27. 8. 75



 PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITEKTEN•INGENIEURE BERATEN•PLANEN
7570 BADEN - BADEN 21



Bürgermeister