

Bebauungsvorschriften
Bebauungsplan
mit Grünordnung
" Hubengarten-West "



Stadt Gernsbach
Landkreis Rastatt

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
- 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO
- 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 Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag (Füllschablone) gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO. Festgesetzt sind ein Erdgeschoß und Untergeschoß
- 2.2.3 Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschl. ihrer Treppenträume sind entspr. § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen. Bauordnungsrechtliche Berechnungsvorschriften bleiben hiervon unberührt.
- 2.2.4 Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit mindestens 3 cm breiten Splittfugen verlegten Pflastersteinen, Schotterrasen ö. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.
- 2.3 Bauweise** § 9 (1) 2. BauGB
- Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeintragungen (Füllschablone) nur zulässig:
- 2.3.1 Offene Bauweise
1. Einzelhäuser (E)
2. Doppelhäuser (DH)
3. Einzel- und Doppelhäuser (E DH)
- 2.4 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) 2. BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) geht aus den Planunterlagen hervor.

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2. BauGB

2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Festsetzungen von Baugrenzen (Baufenster) nach Planeintrag.

2.5.1.1 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie von Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenster-vorbauten über die Baugrenzen kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind.
Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben hiervon unberührt.

2.5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur in folgendem Umfang zugelassen:

1. Einfriedigungen
2. Pergolen bis zu 10 qm Grundfläche, wobei ein Mindestabstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze zu öffentl. Straßen und Wegen einzuhalten ist.
3. Kleinere Gebäude bis höchstens 20 m³ Rauminhalt.

2.5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2.6 Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4. BauGB

2.6.1 Garagen und Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Im übrigen bleiben die einzuhaltenden Abstandsflächen entspr. § 5 LBO unberührt.

2.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.8 Freihalteflächen § 9 (1) 12. BauGB

Einmündungen-Sichtdreiecke
Die Sichtfelder der Einmündungsbereiche von Straßen sind nach Maßgabe der Planeintragung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten.
Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und bauliche Nebenanlagen nicht mehr als 70 cm Höhe über der Verkehrsfläche (Straßenkrone) hinausragen.

2.9 Versorgungsflächen § 9 (1) 12. BauGB

Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen (Trafostationen).

2.10 Versorgungsanlagen § 9 (1) 13. BauGB

2.10.1 Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt durch Erdkabel.

2.11 Grünflächen § 9 (1) 15. BauGB

2.11.1 Soweit öffentliche und private Grünanlagen festgesetzt sind, gehen diese aus den Planeintragungen hervor. Eine Bebauung mit Gebäuden innerhalb der festgesetzten Grünfläche (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) ist nicht gestattet .

2.12 Pflanzgebote, Pflanzenerhaltung § 9 (1) 25. BauGB

2.12.1 Pflanzgebote

2.12.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie auf privaten Grundstücksflächen sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur heimische Laubbäume und Sträucher auf öffentlichen und privaten Grundstücken anzupflanzen.

2.12.1.2 Die nach den Planeinträgen festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind nach Art und Standort verbindlich.

2.12.1.3. Abweichungen vom Standort können zugelassen werden, soweit Grundstückszufahrten und nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dies erforderlich machen.

2.12.1.4 Die Gehölze der Bäume sind mindestens in Halbstämmen (DIN 18916) anzupflanzen.

2.12.2 Pflanzenerhaltung

2.12.2.1 Soweit nach Maßgabe der Planung Bäume und Sträucher zu erhalten sind (Pflanzenerhaltung), sind diese unverändert zu belassen und dauernd zu unterhalten. Im Falle einer notwendigen Ausstockung ist gleichartiger Ersatz vorzunehmen.

2.13 Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB

2.13.1 Die Höhenlage der geplanten Gebäude "ERH"-Höhe (Oberkante Erdgeschoßrohbodenhöhe) ist nach den Planunterlagen anzuwenden. Abweichungen um plus oder minus 50 cm nach oben oder unten sind zugelassen.

2.14 Höhenlage der Verkehrsflächen § 9 (1) 26 u. (2) BauGB

2.14.1 Die Höhenlage der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsstraße bestimmt sich aus den bestehenden Höhenanschlüssen (A) und nach der Straßenbauplanung.

2.14.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenkörper und Wege sind auf den privaten Grundstücken zulässig. Böschungen, die den äußersten Umfang der notwendigen Erdbewegungen darstellen, sind vom Angrenzer zu dulden.

Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1:1,5) bleibt dem Eigentümer unbenommen, sofern nicht weitergehende Vorschriften festgesetzt sind.

2.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB

2.15.1 Leitungsrechte sind nach den Planeintragungen durch Grundbucheintrag zu sichern für die Strecke:
Siehe Planeintrag

- 2.15.1 Drainleitungen
für die geplanten Gebäude
1. Nr. 23a, 23b, 25
 2. Nr. 28, 30a, 30b
 3. Nr. 12, 13, 14
 4. Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6
 5. Nr. 37a, 37b, 38

Die für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen dienen der Allgemeinheit zur Sicherung geplanter Drainageleitungen.

- 2.15.2 Trinkwasserleitung
1. Strecke H3 -H2

Die für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen dienen der Stadt Gernsbach zur Sicherung geplanter Wasserleitungen.

Gernsbach, den 03. Februar 2003

Dieter Knittel
Bürgermeister