

Anlage zur Gemeinderatsdrucksache Nr. 129/01

BV61MW03 S.1-9

Bebauungsvorschriften (Fassung 02.11.2001)

Fassung:
GENEHMIGUNG

Bebauungsplan

mit Grünordnung

" Metzgerwaid "

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 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Schulung, Wohnheim

- 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 Obergeschoß

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. ~~Sogenannte "Sickersteine" finden keine Berechnungsanwendung.~~

Begründung:

Der Begriff Sickersteine ist nicht eindeutig definiert. Der letzte Satz wird daher ersatzlos gestrichen.

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)

Die Länge der Baukörper darf max. 26 m betragen.

Begründung:

Bei offener Bauweise wären nach der BauNVO Baukörperlängen bis zu 50 m möglich. Im Hinblick auf die bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses konkrete Bebauungsabsicht mit Baukörpern von nur 21 m Länge wurde die gewollte Beschränkung der Baukörperlänge versehentlich nicht aufgenommen.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen geht in bezug auf die Firstrichtung 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.

~~Dachvorsprünge von Pultdächern sind hiervon ausgenommen.~~
Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben hiervon unberührt.

Begründung:

Die ursprüngliche Absicht des Planers war es, die aus gestalterischen Gründen wünschenswerten Pultdachvorsprünge außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen. Ein Dachvorsprung von 2,5 m kann jedoch nicht mehr als untergeordnetes Bauteil bezeichnet werden. Die Regelung für die Dachvorsprünge wird daher ersatzlos gestrichen.

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.
4. Unterirdische Zisternen
5. Stützmauern

Begründung:

Die Aufzählung erwies sich als unvollständig im Hinblick auf die sich aus der Topographie ergebenden Anforderungen an die Geländegestaltung sowie die in den örtlichen Bauvorschriften geforderte Regenwasserrückhaltung und Speicherung.

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.

~~2.6.2 Im Falle der Gebäude S2, S3, S4 sind die nach Planeintrag festgesetzten Stellplätze zwingend vorgeschrieben. Die Herstellung notwendiger Stellplätze richtet sich nach § 37 der Landesbauordnung (LBO).~~

Für die Gebäude innerhalb des östlichen Baufensters (Gebäude S2 - S4) dürfen Stellplätze nur an der durch Planeintrag festgesetzten Stelle errichtet werden. Geringfügige Lageabweichungen sind zulässig. Für die Gebäude innerhalb des westlichen Baufensters (S1) dürfen Stellplätze nur im Bereich westlich der internen Zufahrt oder aber an der durch Planeintrag festgesetzten Stelle errichtet werden. Von dieser Regelung ausgenommen bleiben Stellplätze, die für die Andienung und Bewirtschaftung der Gebäude erforderlich sind sowie Stellplätze für die Feuerwehr.

Begründung:

Die bisherige Regelung konnte dahingehend missverstanden werden, dass auch die Anzahl der Stellplätze sowie das dargestellte Garagendeck zwingend auszuführen sind. Ferner wäre es nicht auszuschließen gewesen, dass Stellplätze für das westliche Baufenster (S1) im östlichen Grundstücksbereich hätten angelegt werden dürfen.

2.6.3 Soweit Garagen an öffentlichen Straßen vorgesehen sind, muß ein Mindestabstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Landesstraße (L 564) eingehalten werden.

Im übrigen bleiben die einzuhaltenden Abstandsflächen entspr. § 5 LBO unberührt.

2.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien (L 564) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie richtet sich nach dem RE-Entwurf.

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).
Auf Ziffer 3.1.7.3 wird verwiesen)

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 **sowie die Anlage von Stellplätzen und Garagen** (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) ist nicht gestattet (~~Strecke 'G2-G3-G4-G5-G6-G7'~~).

Begründung:

Die Ergänzung ist zum weiteren Schutz der Grünanlagen erforderlich.

2.12 Pflanzgebote, Pflanzhaltung § 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.

2.12.1.5 Zu den Anpflanzungen im Bereich der östlich bestehenden 110-kV-Leitung besteht Wuchshöhenbeschränkung. Bäume und Sträucher müssen stets einen Abstand von 5,0 m von den Leiterseilen haben.

2.12.2 Pflanzehaltung

2.12.2.1 Soweit nach Maßgabe der Planung Bäume und Sträucher zu erhalten sind (Pflanzehaltung), 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 Erdgeschoßrohdenhöhe) 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 und der geplanten Linksabbiegespur bestimmt sich aus den bestehenden Höhenanschlüssen (A-B-C) und nach dem RE-Entwurf für den Knotenausbau.
Im übrigen wird auf die beigefügten Plandarstellungen Blatt 4.1 und 4.2 verwiesen.

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:
'G1-G2' Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Gernsbach zur Sicherung der bestehenden Wasserleitung und zur Versorgung des Brunnens (sogenannter Kaffeebrunnen) an der "Scheffelstraße".

Gernsbach, den

Der Bürgermeister:

Anlage zur Gemeinderatsdrucksache Nr. 129/01

Stadt Gernsbach
Landkreis Rastatt

Örtliche Bauvorschriften (nach § 74 der Landesbauordnung (LBO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Metzgerwaid“ (Fassung 02.11.2001)

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Geneigte Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind mit nicht glänzenden, dunklen oder rotbraunen Materialien (z.B. Ziegel/Pfannen) oder sogenannten "Gründächern" einzudecken. Zement- und aluminiumfarbene Dacheindeckungen sind nicht gestattet. Im Falle einer intensiven oder extensiven Begrünung der Bedachung ist diese dauernd zu unterhalten.

3.1.2 Es sind nur Pultdächer zugelassen. Die Firstrichtung (Hochpunkt Pultdach) ist den Planunterlagen zu entnehmen. Bei untergeordneten Bauteilen kann von der vorgegebenen Richtung abgewichen werden.

3.1.3 Die Dachneigung der Hauptgebäude geht aus den Planeintragungen (Füllschablone) hervor.

3.1.4 Für An- und Vorbauten sind sowohl Sattel-, Pult- und Flachdach zugelassen.

3.1.5 Sonnenkollektoren sind zugelassen, konstruktive Rahmentteile sind matt und nicht glänzend auszubilden und der Dachfarbe anzupassen. Photovoltaikmodule in den industriell hergestellten Farbbeschichtungen sind grundsätzlich zugelassen.

3.1.6 Dachaufbauten

Soweit Dachaufbauten für Belichtungszwecke angewendet werden, gehen diese schematisch aus den beigefügten Schnittzeichnungen hervor. Die Grundfläche des Dachaufbaues beträgt maximal ~~15,0~~ 45 Quadratmeter mittig der Gebäudegrundfläche; die Dachneigung ist als gegenläufiger Pultdachaufbau mit höchstens 2,50 m Höhe an der Belichtungsseite (Norden) auszuführen.

Begründung:

Aus der Darstellung im Bebauungsplan ist ersichtlich, dass die Dachaufbauten eine Fläche von ca. 7 m x 7 m aufweisen sollten. Insoweit als in den Bebauungsvorschriften versehentlich nur eine Fläche von 15 qm zugelassen wurde ist diese auf 45 qm zu korrigieren.

3.1.7 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen

3.1.7.1 Freistehende Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur mit Pult- oder Satteldächern zugelassen.

3.1.7.2 Soweit Garagen und untergeordnete Nebenanlagen an das Hauptgebäude angebaut sind, können diese mit Pultdach bzw. Schleppdach versehen werden und sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckungsmaterialien der Hauptgebäude einzudecken.

3.1.7.3 Im Falle von Trafostationen sind diese mit einer Traufenhöhe bis höchstens 3,00 m über Erdgleiche und mit Satteldach auszuführen.

3.2 Gebäudehöhen

3.2.1 Sockelhöhe

~~3.2.1.1 Die Sockelhöhe der Gebäude "ERH" Höhe (Oberkante Erdgeschoßrohbo-~~
~~denhöhe) beträgt höchstens bergseits (Süden)~~
~~und talseits (Norden) 0,50 m über eingeebnetem Gelände.~~

Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt bergseits (Süden) höchstens 0,50 m über dem eingeebneten Gelände bezogen auf die ERH-Höhe und talseits (Norden) höchstens 0,50 m über dem eingeebneten Gelände bezogen auf die Rohbo-

Begründung:

Aufgrund der alten Formulierung hätte das Untergeschoss talseits bis auf 50 cm unterhalb der ERH-Höhe angeschüttet werden müssen. Dies war so nicht gewollt.

3.2.2 Gebäudetraufen

3.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäudetraufen, gemessen von Oberkante der jeweiligen Rohbo-

3.2.2.2 Bei Gebäuderücksprüngen bis zu einem Drittel der Gebäudelängsseite ist die Überschreitung der Höhe der Gebäudetraufen bis höchstens 1,00 m zulässig.

3.2.2.3 Die höchste Höhe der Garagentraufe beträgt 2,50 m, gemessen ab Garagenfertigfußboden bis Unterkante Sparren (Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren).

3.3 Fassadengestaltung

3.3.1 Die Farbgebung der Gebäude, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen ist mit gedeckten Farbtönen oder Holzverschalungen zu gestalten.

Reinweiße Tongebung, ausgenommen sind hiervon gestalterische Teilbereiche, sowie glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen sind grundsätzlich nicht gestattet.

3.3.2 An den Nordseiten der Gebäude sind teilweise Rankgerüste unter

den Pultdachvorsprüngen für Kletterpflanzen anzubringen und dauernd zu unterhalten.

3.b Gestaltung unbebauter und bebauter Flächen

3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

3.4.1 Bei Abgrabungen sind unter Berücksichtigung des Hanggefälles und der Standorte der Gebäude untereinander terrassierte landschaftsgestalterische Bodenmodellierungen vorzunehmen.

3.4.2 Aufschüttungen sind an den Ost- und Westseiten der jeweiligen Gebäude zur Abdeckung des Geländesprunges Erdgeschoß/Untergeschoß und im Untergeschoßbereich gestattet.

Aufschüttungen von Böschungen zu Straßen- und Wegeherstellungen (Erschließungsanlagen) bleiben hiervon unberührt.

3.4.3 Stützwände sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m ~~im Innen-~~bereich innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Außerhalb davon (besonders in den Stellplatzbereichen) sind nur Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m aus Natursteinen ohne Verwendung von Mörtel oder sonstigen Bindemitteln zugelassen.

Straßen begleitende Mauern entlang der L 564 sind hiervon ausgenommen.

Begründung:

Aufgrund der Topographie werden entlang der L 564 höhere Stützmauern benötigt. Diese sind aufgrund der an sie zu stellenden Anforderungen nicht als Trockenmauern ausführbar.

3.5 Ein- und Ausfahrten (Garagen u. Stellplätze)

3.5.1 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.

3.5.2 Flächen von Stellplätzen und vergleichbaren Anlagen sind wasserdurchlässig z. B. mit mindestens 3 cm breiten Splittfugen verlegten Pflastersteinen, Schotterrasen ö. ä. herzustellen.

3.5.3 Das Waschen und Warten von Fahrzeugen auf durchlässig gestalteten Flächen ist unzulässig.

3.6 Grundstücksgestaltung

3.6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens nach einem Jahr, von der Bezugsfertigkeit des Gebäudes gerechnet, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.6.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 1,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden oder einer Bepflanzung mit einer Höhe von mindestens 1,0 m einzufriedigen.

3.7 Einfriedigungen

3.7.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Wegen nur Maschendrahtzäune aus Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit grüner Deckfarbe bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m.

Entlang der Landesstraße L 564 ist ein Abstand von mindestens 1,0 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

3.7.2 Für Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken gelten sinngemäß die Festsetzungen gem. Ziffer 3.7.1, jedoch ist abweichend hiervon eine maximale Höhe von 1,50 m zugelassen.

3.8 Werbeanlagen

3.8.1 Anlagen der Außenwerbung (§ 2 Abs. 9 LBO) sind nur in den festgelegten Bereichen der Baugebiete an der Stätte der Leistung zulässig und nur insoweit, als es sich um Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO handelt.

Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Satz 1 gilt auch für Werbeanlagen im Sinne von § 11 LBO.

3.9 Regenwasserbehandlung

3.9.1 Zur Entlastung des Kanalnetzes sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern ist pro Gebäude eine unterirdische Regenwasserrückhalteanlage (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mind. 0,05 m³/m² Dachfläche 1) herzustellen. Durch die entsprechende Anordnung eines Drosselabflusses ist sicherzustellen, daß mindestens die Hälfte des Volumens als Pufferspeicher zur Verfügung steht. Die Grundfläche dieser Anlage ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen, die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser -ohne Bodenpassage 2)- ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

1) Beispiel: Bei 100 m² projizierter gesamter Dachfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von 100 x 0,05 m³ = 5,0 m³ zu erstellen.

2) Bodenpassage = Durchfließen des Niederschlagswasser durch eine belebte Bodenschicht

3.10 Bauvorlagen

3.10.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Landesbauordnung (LBO/VVO) vier Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) vorzulegen und auf die Straßenachse bzw. Grundstücksgrenzen über 'NN-Höhe' zu beziehen.

Die Auf- und Abtragshöhen sind zu kennzeichnen.

3.10.2 Pflanzgebote mit Angabe der Baum- und Pflanzenart sowie des

Standortes sind mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.
Gleiches gilt auch für nach dem Bebauungsplan festgesetzte
private Grünflächen.

3.10.3 Versiegelte Flächen sind darzustellen. Das Verhältnis mit
der anteiligen Baugrundstücksfläche ist nachzuweisen.

3.10.4 Mit dem Bauantrag ist die Grundstücksentwässerung vorzulegen
und bei Bedarf die Entwässerung des Kellers durch Hebeanlage
im Falle höher liegender Ortskanalisation und insbesondere
der Straßenhöhe als Rückstauenebene nachzuweisen.

Gernsbach, den

Baden-Baden, den

Der Bürgermeister:

Planfertiger: