

BV_AUST3

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan

" Austraße / Friedrich-Abel-Straße "

der Stadt Gernsbach

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender

TEXTEIL (Bebauungsvorschriften) zum Bebauungsplan aufgestellt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Baugebiet

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen sind gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen für

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke

2.1.1.2 Anlagen entspr. § 4 (3) BauNVO für

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

2.1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2.1.2.1 Ausnahmen sind gemäß § 6 (3) BauNVO für

1. Ställe für Kleintierhaltung
sind gem § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

2.1.2.2 Die nach § 6 BauNVO allgemein zugelassenen

6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

sind im Hinblick auf den Gebietscharakter entspr. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

AUFBEREITUNG 2

Bebauungsplan "Austraße / Friedrich-Abel-Straße"
GENEHMIGUNGSFERTIGUNG

- 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 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gem. § 17 (5) BauNVO unzulässig.
- 2.3 Bauweise § 9 (1) 2. BauGB
- Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeintragungen (Füllschablone) nur zulässig:
- 2.3.1 offene Bauweise
- 2.3.2 Einzelhäuser
- 2.3.3 Einzel- und Doppelhäuser
- 2.3.4 Hausgruppen
- 2.3.6 abweichende Bauweise für Garagen mit der Maßgabe, daß diese an einer Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, soweit der Bebauungsplan dies vorsieht.
- 2.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB
- 2.4.1 Die Stellung der Wohngebäude ist durch Eintrag der Firstrichtung im Bebauungsplan bestimmt. Garagen sind hiervon nach Ziff. 3.1.2.1 bis 3.1.2.3 ausgenommen.
- 2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2. BauGB
- 2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien (Baufenster) nach Planeintrag.
- 2.5.1.1 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über die Baugrenzen und Baulinien kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als die Hälfte der Gebäude- seite sind.
Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.
- 2.5.1.2 Die nach Ziff. 2.7.1 festgesetzten Garagenflächen sind von der Einhaltung der Baulinie ausgenommen.
- 2.5.2 Soweit Flächen für Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücks- flächen festgesetzt sind, gelten die Planeintragungen.
- 2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 3. BauGB
- 2.6.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet wird auf
- 400 qm bei Einzelhäusern
250 qm bei Doppelhäusern
250 qm bei Hausgruppen festgesetzt.

- 2.7 Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4. BauGB
- 2.7.1 Garagen sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Garagenflächen oder im Wohngebäude zugelassen.
- 2.7.2 Soweit Garagen nach Maßgabe der Planeintragung an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen angeordnet sind, muß ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze eingehalten werden.
Im Übrigen bleiben die einzuhaltenden Abstandsflächen entspr. § 6 LBO unberührt.
- 2.7.3 Überdachungen (Überdeckung) von Stellplätzen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 2.7.4 Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen. Garagenplätze werden angerechnet.
- 2.8 Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB
- 2.8.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien und der Fußwege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für verkehrsberuhigende Maßnahmen sind nach Maßgabe der im Plan dargestellten Flächen zugelassen.
- 2.9 Versorgungsflächen § 9 (1) 12. BauGB
- 2.9.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen (Trafostationen) bis höchstens 3,00 m Traufenhöhe.
Baugestaltung: Satteldach erforderlich
- 2.10 Versorgungsanlagen § 9 (1) 13. BauGB
- 2.10.1 Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt mit Erdkabel.
- 2.10.2 Die Führung bestehender Versorgungsleitungen geht aus den Planeintragungen hervor.
- 2.10.3 Zur Versorgung mit Gas werden unterirdische Gasanschlußleitungen zur Verfügung gestellt.
- 2.11 Grünflächen § 9 (1) 15. BauGB
- 2.11.1 Soweit öffentliche und private Grünanlagen festgesetzt sind, gehen diese aus den Planeintragungen hervor.
- 2.11.1.2 Festgesetzte Flächen von Straßenbegleitgrün sind den Erschließungsanlagen zuzurechnen.
- 2.11.1.3 Bei den öffentlichen Grünanlagen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie zweckgebunden Bestandteil der Grünanlage sind und deren Gestaltung dienen.

- 2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21. BauGB
- 2.12.1 Die nach dem Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Teilgebiet 'WA 2.2' sind durch Grundbucheintrag zu sichern für:
- 2.12.1.1 WA 2.2 Leitungsrechte zu Gunsten des jeweiligen Erschließungsträgers in den erforderlichen Querschnitten für das Einlegen von Leitungen für Entwässerung, Wasserversorgung, Gasversorgung und Kabel für Fernmelde- u. Stromversorgung.
- 2.12.1.2 WA 2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des jeweils zu bildenden Grundstückes hinsichtlich Zugang, Zufahrt sowie Ver- u. Entsorgungsleitungen.
- 2.12.1.3 WA 2.2 Gehrechte zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers zur Bewirtschaftung des Grundstückes.
- 2.13 Pflanzgebote, Pflanzenerhaltung § 9 (1) 25. BauGB
- 2.13.1 Pflanzgebote
- 2.13.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur einheimische Laubbäume auf öffentlichen und privaten Grundstücken anzupflanzen. Gleiches gilt auch für innerhalb von Straßen mit 'besonderer Zweckbestimmung' zu pflanzende Bäume.
- 2.13.1.2 Die nach den Planeinträgen festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind nach Art und Standort verbindlich. Abweichungen vom Standort können zugelassen werden, soweit Grundstückszufahrten und nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dies erforderlich machen.
- 2.13.1.3 Die Gehölze der Bäume sind mindestens in Halbstämmen (DIN 18916) anzupflanzen.
- 2.13.1.4 Im Übrigen ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Die Pflanzung kann auch gruppenweise erfolgen.
- 2.13.1.5 Sollten mehrere Bäume angepflanzt werden, darf die Zahl der Nadelgehölze das Verhältnis von einem Drittel gegenüber den Laubbäumen nicht überschreiten.
- 2.14 Höhenlage der Wohngebäude § 9 (2) BauGB
- 2.14.1 Die Höhenlage wird nach der Sockelhöhe gem. Ziffer 3.2.1 bestimmt.
- 2.15 Höhenlage der Verkehrsflächen § 9 (1) 26 u. (2) BauGB
- 2.15.1 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsstraße entspricht etwa dem natürlichen Gelände. Abweichungen um plus oder minus 25 cm sind zugelassen.
- 2.15.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenkörper und Wege sind auf den Baugrundstücken zugelassen.

2.16 Freihalteflächen - Bebauung § 9 (1) 10. BauGB

2.16.1 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.

Ferner ist das Anpflanzen von Bäumen in den Sichtfeldern zugelassen, wenn der Halb- oder Hochstamm bis zu einer Höhe von 2,0 m frei von jeglichen Zweigen und Ästen ist.

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB

- 3.a Baugestaltung § 73 (1) LBO -

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Wohngebäude

3.1.1.1 Geneigte Dächer der Wohngebäude sind allgemein nur mit naturroten oder rotbraunen, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Metalldacheindeckungen, Wellplatten und anthrazite Farben sind grundsätzlich nicht zugelassen.

3.1.1.2 Die Dachneigung und Dachform der Wohngebäude ist zwingend festgelegt. Es sind nur Satteldächer entsprechend der nach den Planeintragungen vorgegebenen Firstrichtungen zugelassen. Hauptdachfirste können bis zu einem Meter von der Gebäudemitte unter Einhaltung der zulässigen Dachneigung versetzt werden. Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung haben.

3.1.1.3 Ausnahmsweise sind Mansarddächer nach Maßgabe der Planeintragung zugelassen (WA 2.3 + 3.4).

3.1.1.4 Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) sind mit der gleichen Dachneigung unter Verwendung gleicher Dachdeckung auszubilden.

3.1.1.5 Die Dachneigung der Wohngebäude geht aus den Planeintragungen hervor und beträgt für

Flachgeneigte Dächer	28 bis 32 Grad
Steildächer	40 bis 45 Grad
Mansarddächer Dachgeschoßteil	60 bis 70 Grad
Speicherteil	30 bis 35 Grad

3.1.1.6 Walmdächer sind nicht zugelassen.

3.1.2 Garagen

3.1.2.1 Bei Garagen sind die Firstrichtungen freigestellt. Garagen sind mit Satteldächer auszubilden.

3.1.2.2 Im Teilgebietern 'WA 2.1' sind Garagen nur als Anbauten und nur mit Schleppehdach zulässig.

3.1.2.3 Im Teilgebieten 'WA 2.2' sind die Garagen und dazwischenliegende Grundstückszugänge einheitlich mit durchgehendem Giebeldach nach Maßgabe der Planeintragung zu überdecken.

3.1.2.4 Die Dachneigung von Garagen werden wie folgt vorgeschrieben:

25 bis 40 Grad bei Wohngebäuden mit flachgeneigten Dächern, und Steildächern.

Dächer der Garagen sind mit dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie die der Wohngebäude einzudecken.

3.1.3 Dachgauben

- 3.1.3.1 Dachgauben (Schleppgauben) sind nur bei Steildächern zugelassen. Dachgauben dürfen das Längenmaß von einem Drittel der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten und müssen mindestens ein Viertel der Gebäudelänge seitlichen Abstand von der Giebelwand haben. Mindestens 3 Ziegelreihen, jedoch mindestens 1,25 m Neigungslänge muß der untere Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante) betragen.

Der obere Abstand der Dachgauben zum Dachfirst (Verfallung) beträgt mindestens 3,50 m, (gemessen in Dachneigung). Die Höhe der Stirnseite der Dachgauben beträgt maximal 1,50 m über Dachfläche und höchstens 2,50 m über Geschoßrohdecke bis zur Unterkante Traufe (Schnittpunkt Gaubenaußenwand/Sparrenunterkante).

Dachgauben sind als durchgehendes Lichtband auszubilden und so anzuordnen, daß die Traufe des Wohnhausdaches nicht unterbrochen wird. Die Gaubendacheindeckung muß der des Hauptdaches entsprechen. Die Seitenwangen der Gauben sind der Farbe der Dachdeckung anzupassen.

Je Dachseite ist nur eine Schleppgaube zugelassen.

Bei Mansarddächer ist die Gestaltung von Dachgauben im Dachgeschoß ausnahmsweise freigestellt

- 3.1.3.2 Dreiecksgauben sind bei Steildächern und Flachgeneigten Dächern zugelassen. Der seitliche Abstand der Gaube muß mindestens ein Fünftel der Gebäudelänge von der Giebelwand betragen und mindestens 1,75 m unterer Abstand von der Traufe haben (gemessen in Neigungslänge von Sparrenvorderkante). Der obere Abstand der Dreiecksgaube zum Dachfirst darf das Maß von 2,75 m (gemessen in Dachneigung) nicht überschreiten. Die höchste Höhe des Gaubenfirstes, gemessen von Geschoßrohdecke, beträgt 2,75 m. Die Dachneigung der Dreiecksgaube wird einheitlich auf 45 Grad festgelegt. Die Gaubendacheindeckung muß der des Hauptdaches entsprechen. Bis zu zwei Dreiecksgauben können je Dachseite zugelassen werden.
- 3.1.3.3 Es können nur einheitliche Gaubenformen gewählt werden, gemischte Formen sind nicht zugelassen.
- 3.1.3.4 Zwerchgiebel sind untergeordnet zum Hauptdach zugelassen. Der Dachfirst muß mindestens 1,50 m (gemessen in Dachneigung) unter dem des Hauptdaches liegen. Die Breite des Giebels darf das Maß von 4,0 m nicht überschreiten.
- 3.1.3.5 Dachausschnitte (Negativgauben) bei Satteldächern mit einer Dachneigung von 28 bis 32 Grad sind bis zu 10% der Grundfläche des Gebäudes zulässig. Eine Kombination von Dachgaube/Dachausschnitt auf der gleichen Dachfläche ist unzulässig.

3.2 Gebäudehöhen

3.2.1 Sockelhöhe

- 3.2.1.1 Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen bei Oberkante Erdgeschoßrohdenhöhe (EFH-Höhe) über der zum Gebäude zugeordneten Straßenoberkante (Straßenkrone) beträgt

mindestens 0,75 m, jedoch
höchstens 1,00 m.

Handwritten note: \leftarrow *Maßstab:* (= 0,50 - 1,25 ?!)

Von den festgelegten Höhen kann jeweils um 25 cm nach oben oder unten abgewichen werden, sofern die Erschließung dies zuläßt.

- 3.2.1.2 Die Fertigbodenhöhe der Garagen darf die Sockelhöhe des zugehörigen Gebäudes nicht überschreiten.

3.2.2 Traufenhöhe

- 3.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäudetraufen, gemessen von 'EFH-Höhe' -Oberkante der Erdgeschoßrohdenhöhe bis Unterkante Traufe- (Schnittpunkt Gebäudeaußenwand/Unterkante Sparren) beträgt bei den Geschözzahlen

zwing. I-gesch. Dachneigung 28 - 32 Grad 3,25 m Traufenhöhe
höchst. II-gesch. Dachneigung 40 - 45 Grad 3,50 m Traufenhöhe

zwing. II-gesch. Dachneigung 28 - 32 Grad 5,75 m Traufenhöhe

Bei Mansarddächern gilt das Traufenmaß I-geschossig.

Einzelheiten gehen aus den Planeintragungen (Füllschablone) der Baugebietsteilfläche hervor.

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

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

3.2.3 Firsthöhe

- 3.2.3.1 Die höchste Höhe der Gebäudefirste, gemessen von 'EFH-Höhe' -Oberkante der Erdgeschoßrohdenhöhe-, beträgt bei den Geschözzahlen

zwing. I-gesch. Dachneigung 28 - 32 Grad 6,75 m Firsthöhe
höchst. II-gesch. Dachneigung 40 - 45 Grad 9,00 m Firsthöhe

zwing. II-gesch. Dachneigung 28 - 32 Grad 9,25 m Firsthöhe

Bei Mansarddächern beträgt die höchste Firsthöhe 9,00 m.

Einzelheiten gehen aus den Planeintragungen (Füllschablone) der Baugebietsteilfläche hervor.

- 3.2.3.2 Für das Teilgebiet 'WA 3.5' sind Einzelangaben durch Planeintragungen festgelegt.

- 3.3 Fassadengestaltung
- 3.3.1 Die Gebäude und Garagen (Sockel und Fassade) sind mit gedeckten, erdigen Tönen farblich zu gestalten. Ausnahmsweise können weiße Putzfassaden, wenn diese gestalterisch in Verbindung mit Naturholzverschalungen und Holzkonstruktionen gebracht werden, zugelassen werden.
- Die farbliche Gestaltung der Reihenhäuser (Hausgruppen) ist aufeinander abzustimmen.
- 3.4 Garagenlänge
- 3.4.1 Die Gebäudelänge der Giebelwand von Garagen beträgt allgemein höchstens 7,0 Meter, ausgenommen sind hiervon in Wohngebäude eingebaute Garagen.
- 3.b Gestaltung unbebauter und bebauter Flächen -
- 3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 3.5.1 Abgrabungen zwischen Gebäude und Straßen, Wegen und Plätzen sind nicht zugelassen. In den übrigen Bereichen der Baugrundstücke kann zwecks Belichtung von Kellerräumen ausnahmsweise bis zu 1,50 m unter festgelegter Geländeoberfläche und einer Breite von höchstens einem Viertel der Gebäudeaußenwandlänge das Gelände vertieft werden.
- 3.6 Ein- und Ausfahrten (Garagen u. Stellplätze)
- 3.6.1 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.
- 3.6.2 Ein- und Ausfahrten von Garagen auf privaten Grundstücken sowie PKW-Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sollen mit Pflastersteinen oder Rasengittersteinen befestigt werden. Vorgeschlagen werden Betonpflastersteine in braunroter Farbe. Anthrazit- oder Graubetonoberflächen sowie bituminöse Beläge bei Ein- und Ausfahrten sowie öffentlichen und privaten Stellplätzen sind möglichst zu vermeiden.
- 3.6.3 Die Stellplätze für PKW und die Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absper- rung mit Sicherheitsketten, Abschrankungen und dergleichen ist unzulässig.
- 3.7 Grundstücksgestaltung
- 3.7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens nach einem Jahr, von der Bezugsfertigkeit des Gebäudes gerechnet, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Soweit nach Planvorgabe Pflanzgebote bestehen, ist diesen im gleichen Zeitraum nachzukommen.

- 3.7.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 2,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden oder einer Bepflanzung mit einer Höhe von mindestens 1,00 m einzufriedigen.
- 3.8 Einfriedigungen
 - 3.8.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Wegen sowie Grünflächen und privatem Vorgartenbereich nur Sockel bis zu 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung und auch als Holzlattenzäune bis zu einer Gesamthöhe von 70 cm.
 - 3.8.2 Bei Einfriedigungen innerhalb der Grundstücksgrenzen von Grundstück zu Grundstück sind die unter Ziffer 3.8.1 genannten Einfriedigungsarten und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.
 - 3.8.3 Ziffer 2.16 (Sichtdreiecke) dieser Bebauungsvorschriften bleibt unberührt.
 - 3.8.4 Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.
- 3.9 Bauvorlagen (§ 53 LBO)
 - 3.9.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Bauvorlagenverordnung vier Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) und eine Schnittentwicklung für die Garage mit Zufahrt vorzulegen und auf die Straßenachse bzw. Grundstücksgrenzen über 'NN-Höhe' zu beziehen.
 - 3.9.2 Mit dem Bauantrag ist die Grundstücksentwässerung vorzulegen und bei Bedarf die Entwässerung des Kellers durch Hebeanlagen im Falle höher liegender Ortskanalisation nachzuweisen.
 - 3.9.2 Pflanzgebote und Pflanzzerhaltung mit Angabe der Baumart und des Standortes nach Ziffer 2.13 dieser Vorschriften sind mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

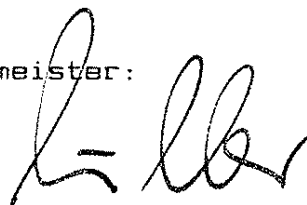
Hinweis: Historische Funde

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

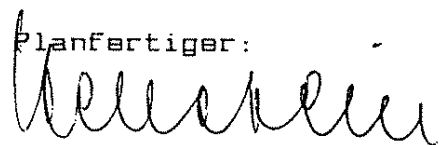
Gernsbach, den 08. JAN. 1991

B.-Baden 21, den 25. Juni 1991

Der Bürgermeister:




Planfertiger:



**PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN**
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN
7570 BADEN - BADEN 21 10