

## **Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Pflasteräcker Ost“**

### **Baugebiet GE (Westlicher Teil) und WR (Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser):**

#### **1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

- a) § 9 Abs. 1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO)**

1.1.1 WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO). Die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Ziff. 1 – 2 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2. eGE = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO). Nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet nur die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maßgebend für die Zulässigkeit der vorbeschriebenen Nutzungen ist deren Zulässigkeit in einem Allgemeinen Wohngebiet.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB; §§ 16 – 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb

1.2.2 Geschossflächenzahl siehe Planeinschrieb

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Traufhöhe (TH) und der Gebäudehöhe (GH) entsprechend dem Planeinschrieb.

Die Gebäudehöhe (GH) ist festgesetzt als Höchstmaß über der Bezugshöhe (B).

Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß von der festgelegten Bezugshöhe (B) bis zur größten Dachhöhe.

Die Traufhöhe ist als Höchstmaß über der angegebenen Bezugshöhe (B) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren.

Die Bezugshöhe wird gemäß Planeinschrieb über NN (Normal-Null) festgesetzt. Abweichungen von 0,30 m nach oben oder unten sind zulässig.

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, §§ 14, 22 und 23 BauNVO)**

1.3.1 Bauweise

O = Offene Bauweise

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.

b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Terrassen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen. Terrassen sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist einzuhalten.

### **1.4 Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)**

Im WR ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zugelassen. In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

**1.5 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Garagenflächen zugelassen.

Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplatzflächen zugelassen.

**1.6 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§§ 9 (1) 11 und 26 BauGB)**

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton und Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

**1.7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB und § 74 (1) 5 LBO)**

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Gernsbach, den 09. Juni 2002

Dieter Knittel  
Bürgermeister