

STADT GERNSBACH (Kreis Rastatt)

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Casimir-Katz-Straße/Siedlungsweg"

Grundstücke Flst.Nr. 1837/7 - 1837/13

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bek. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO 1968 -) i.d.F. vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
4. 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 18.12.79 (Ges.Bl. S. 274)
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind die Ziffern 3, 4 und 5 unzulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte der Grund- und Geschosßflächenzahl sind durch Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 4 Bauweise

Es wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zugelassen werden.

§ 5 Garagen

- (1) Garagen sind freistehend, im Wohngebäude (eingebaut) oder als Anbau an das Wohngebäude zulässig.
- (2) Nicht eingebaute Garagen sollen mit Erde überdeckt oder bekiest werden. Auf angebauten Garagen kann stattdessen eine Terrasse genehmigt werden, soweit nicht bauordnungsrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
- (3) Bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs.5 Satz 2 BauNVO, insbesondere Garagen, sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 7 Gebäudetiefe

Die jeweils zulässige Gebäudetiefe für die Hauptbaukörper ergibt sich aus dem Schnitt.

§ 8 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im Bebauungsplan ausgewiesenen Hauptfirstrichtung entsprechen. Nebenfürste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung möglich.

§ 9 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Höhenlage der Wohngebäude wird bestimmt durch Eintragung in den Schnitten A bis G. Sie bezieht sich auf Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden.
- (2) Eine Abweichung vom Höhenmaß nach Abs. 1 nach oben oder unten ist bis 50 cm zulässig, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen.

§10 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen

Die für die Herstellung oder Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§11 Dächer

- (1) Alle Gebäude sind mit Satteldach zu errichten (siehe Schnitt).
- (2) Auf jeder Gebäudeseite muß ein Dachüberstand von mindestens 50 cm (horizontal gemessen) vorhanden sein.
- (3) Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben sollen von den Giebeln einen Mindestabstand von einem Viertel der Firstlänge einhalten. Der Abstand zwischen Traufe und Beginn der Gaube muß mindestens drei Ziegelreihen betragen.
- (4) Dachaufbauten müssen mit dem gleichen Material wie das übrige Dach eingedeckt sein.
- (5) Als Dachdeckungsmaterial sind Tonziegel oder Zementdachsteine zu verwenden.

- (6) Garagen können entweder mit Satteldach oder Flachdach ausgeführt werden. Bei Satteldach ist die Dachneigung des Hauptgebäudes vorzusehen.

§ 12 Gebäudehöhe

- (1) Die Gebäudehöhe der Wohnhäuser darf 3,60 m nicht überschreiten. Bei Rücksprüngen kann diese Höhe überschritten werden, die Länge des Rücksprungs darf 1/2 der Gebäudelänge und 1/3 der Gebäudetiefe nicht überschreiten.
- (2) Die Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden (siehe Schnitt) bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Dachsparren.

§ 13 Baugestaltung

- (1) Folgende Bauteile müssen in Holz ausgeführt werden: Geländer, Balkonbrüstungen, Außenwandtüren und Fenster.
- (2) Es sollte ein möglichst landschaftstypischer Baustil gewählt werden. An den Gebäudeaußenseiten dürfen Kunststoff und Asbestzement keine Verwendung finden.
- (3) Für die äußere Gestaltung darf kein glänzendes Material verwendet werden.
- (4) Balkonbrüstungen sollen aus vertikalen Elementen und einem kräftigen, horizontalen oberen Abschluß bestehen.
- (5) Für Gebäudesockel sollen möglichst Natursteine aus dem Nordschwarzwald verwendet werden. Die Sockel sind bis in Höhe des Untergeschoß-Fußbodens dunkel zu halten.
- (6) Vordächer sollen wie das Hauptdach eingedeckt werden.
- (7) Stützmauern müssen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Betonmauern sind zu begrünen oder mit einer Natursteinvormauerung zu versehen.
- (8) Die Farbgebung der Fassade soll in gedeckten, erdigen Farbtönen erfolgen.

§ 14 Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig:
- a) Holzzaun, bestehend aus vertikalen Elementen
 - b) Heckenbepflanzung
 - c) Sockel bis 30 cm Höhe in Kombination mit a) oder b)
 - d) Mauer oder Stützmauer
- (2) Einfriedigungen im Vorgartenbereich dürfen einschließlich Sockelhöhe bis zu 0,80 m hoch sein.

§ 15 Grundstücksgestaltung

Vorgärten sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Vornandene Obstbäume sind, soweit sie lebensfähig sind, zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die zu erhaltenden Obstbäume oder die vorgesehenen Ersatzpflanzungen sind im Bauantrag darzustellen.

In den Grundstücksein- und ausfahrten sind Sichtfelder nach RAST-E von allen sichtbehindernden Hindernissen höher als 70 cm über den Fahrbahnen stets freizuhalten.

§ 16 Heizung

Zur Raumheizung und Warmwasserbereitung soll im Hinblick auf die Luftverunreinigung möglichst kein Öl verwendet werden.

§ 17 Ver- und Entsorgung

Die gültigen Satzungen über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

§ 18 Elektrische Anlagen / Fernmeldeanlagen

Alle Leitungen für elektrischen Strom und Fernmeldeleitungen sollen in Erdkabel verlegt werden.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Anordnungen der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 74 LBO wird hingewiesen.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,-- geahndet werden.

Gernsbach, den 03 FEB 1986

Der Gemeinderat:



(Wolfgang Müller,
Bürgermeister)