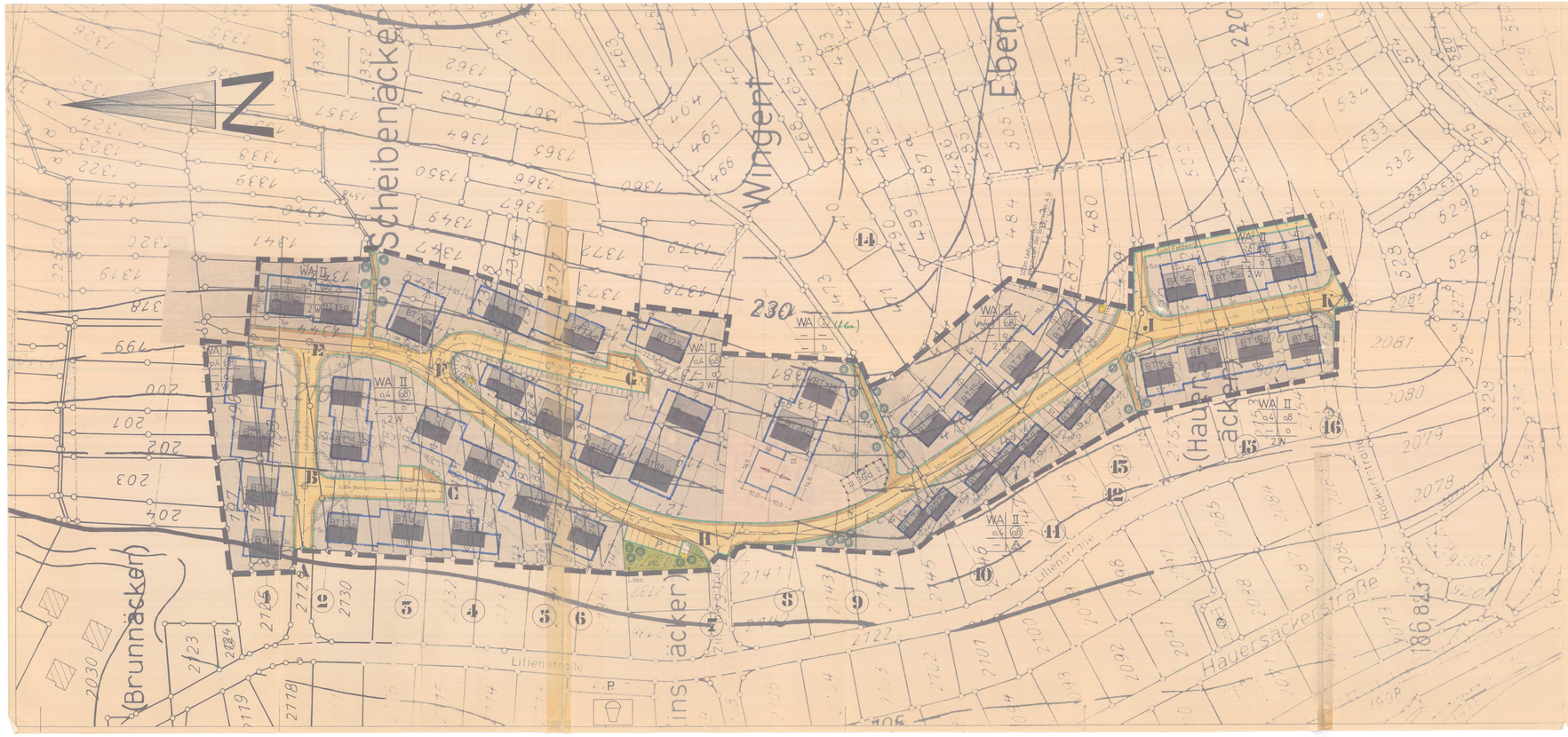

STADT GERNSBACH
STADTTEIL HILPERTSAU

STRASSEN-UND BAULINIENPLAN
„ZINSÄCKER"-„HAUERSÄCKER"-ERWEITERUNG

M. 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Wohnbauflächen

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl)
0,4 — Grundflächenzahl
0,8 — Geschoßflächenzahl

III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O — Offene Bauweise
a — Nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze
BT — Bebauungstiefe

IV. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Parkplatz
Zufahrtsverbot

V. Grünflächen

Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung
Pflanzgebot für Einzelbäume

VI. Sonstige Festsetzungen

Garagen für Garagen
Gd — Garagen
GGg — Gemeinschaftsgaragen
St — Stellplätze
Stellplätze (Stellplatzverbot)
Zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung versch. Nutzung
Umspannstation

VII. Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-	Geschoßflächen-zahl
Bauweise oder Baugrenze	Bauweise
Maximale Zahl der Wohnungen in Gebäuden	

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Wohnbauflächen

1.1 § 1 des Bundesbaugesetzes (BauG)
1.2 § 1 III der Landesbauordnung (LBO)
1.3 § 4 der Gemeindeordnung (GO)

2. Überörtliche Verkehrsanlagen

2.1 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG und BauNVO
Hauptgemeinde ist „Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) erklärt.
2.2 Ausgenommen sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO angeführten Ausnahmen nicht gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.
2.3 Die zwei Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG und § 2 Abs. 4 der LBO) wird entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstwert festgesetzt. Jedoch darf im Dachgeschoß nur mit einem Vollgeschoß errichtet sein, das entweder eine zweite Geschoß ohne durch Abseiten des Untergeschosses gewinnen.
2.4 Die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauG und § 22 BauNVO) wird wie folgt festgesetzt:
2.4.1 Im Grundteil des Baugebietes die offene Bauweise.
2.4.2 In diesem Bereich sind nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.
2.4.3 Für die Gemeinschaftsgarage wird die besondere Bauweise festgesetzt weil sie nach § 7 Abs. 3 Zulässigen Abstandsflächenfläche verlangt.
2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauG). Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.
2.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauG)
Garagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.
2.7 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauG)
2.7.1 Garagen dürfen in einem Abstand von 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Baulinie) bis zur hinteren Baugrenze errichtet werden.
~~2.7.2 Stellplätze sind in gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme der im Plan ausgewiesenen Spielfläche) zulässig.~~
~~3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften~~
3.1 Dachform:
bei Einzelhäusern ~~entweder Satteldach oder Walmdach~~, und bei Hausgruppen nur Satteldach
3.1.1 Dachneigung für Einzelhäuser zwischen 28° und 32°
3.1.2 Dachneigung für Hausgruppen einheitlich 32°
3.1.3 Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine oder dunkel gebeizte Asbestzementplatten zu verwenden.
3.1.4 Dachgaubenbauten sind nicht zulässig, Dachflächenfenster sind zulässig.
3.2 Die Höhe der Gebäude darf bergseits höchstens 3,70 m betragen (gemessen von Oberkante Untergeschoßdecke bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren). Nur die talseitige Höhe können bis zu 2,00 m hinzugerechnet werden.
3.3 Die Sockelhöhe der Gebäude wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde festgestellt.
3.4 Die Außenflächen der Gebäude müssen verputzt oder verblandet werden.
3.4.1 Die Außenflächen sollen eine der Landschaft bzw. Umgebung angepaßte Farbe erhalten. Es sind nur gedeckte Farbtöne zulässig.
3.4.2 Außenanschlußleitungen mit Asbestzementtafeln oder Alumiumprofilen sind nicht zugelassen.
3.4.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muß die Gestaltung der Außenflächen aufeinander abgestimmt werden.
3.5 Gestaltung der Garagen als Einzelgebäude
3.5.1 Geschoßzahl: I
3.5.2 Höchste Höhe 3,50 m
3.5.3 Dachform: Flachdach oder nach der Straßenseite verdeckt liegendes Pultdach.
3.5.4 Dachneigung 0 bis 15°
3.5.5 Gemeinschaftsgaragen müssen einheitlich gestaltet werden.
3.6 Gestaltung der Einfriedigungen
3.6.1 Straßenseitige Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,00 m bezogen auf Fahrbahnniveau sein.
3.6.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,80 m, die rückwärtigen Seiten nicht höher als 2,00 m sein.
3.6.3 Trennwände als Sichtschutz sind unmittelbar an die Hausmauer anzuschließen an Terrassen u. Freisitzen bis zu einer Höhe v. 2,00 m u.a. einer Länge v. 7,00 m u. nur im rückwärtigen Bereich der Gebäude gestattet.
3.7 Die unbebauten Grundstücksflächen der unbebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten: es sollen rasenflächen mit bodenständigen Sträuchern und Baumgruppen angelegt werden.
3.7.1 Unabhängig von den im Plan ausgewiesenen Pflanzungen ist auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Baum (Spitzahorn, Winterlinde u.ä.) zu pflanzen.
3.7.2 Kraftfahrzeugabstellplätze sollen unter Verwendung von Rasengittersteinen angelegt werden.
3.8 Versorgung mit elektrischer Energie
3.8.1 Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt.
3.8.2 Vor Einbringen der Erdkabel in öffentlichen Straßen und Gehwegen sind folgende Maßnahmen zu treffen:
3.8.2.1 Straßen unbefestigt: Gewölbe anmessen und verankern.
3.8.2.2 Wasser- und Abwasserrohrleitungen in Straßen und Gehwegen eingebaut.
3.8.2.3 Hausanschlüsse in der vorgesehenen Trasse ausgeführt (Fundamente, Rohrleitungen, Leerrohrleitungen - auffüllen.
3.8.3 Elektrische Versorgungsleitungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, nur nur, daß aber in der Zahl und dem Transport nicht festzulegen sind, dürfen auch zu einem späteren Zeitpunkt auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

4. Geschlußfassungs- und Auslegungsfristen

Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauG durch Beschluß des Gemeinderates vom 18.8.1972
Gernsbach, den 25.2.76
Öffentliche Auslegung nach § 2 Abs. 6 BauG:
Öffentliche Bekanntmachung am 25.9.75 durch Amtsblatt
Öffentliche Auslegung vom 8.10.75 bis 8.11.1975
Gernsbach, den 19.2.76
Beschluß als Satzung gem. § 10 BauG i.V. mit § 4 GO am 8.12.1975
Gernsbach, den 25.2.76
Genehmigung des Landratsamtes nach § 11 BauG i.V. mit § 2 ZiffF. 1 der 2. VO. der Landesregierung.
Hostatt, den 16.9.1976 Landratsamt - 4.11 i.A.
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung § 12 BauG
Öffentliche Auslegung vom bis
Gernsbach, den

Anlage-Nr. 3 Fertigung: II

Bearbeitet von Bauingenieur-Büro Bickel
75 23 Graben-Neudorf, Bismarckstraße 28
07-612.2-01-02