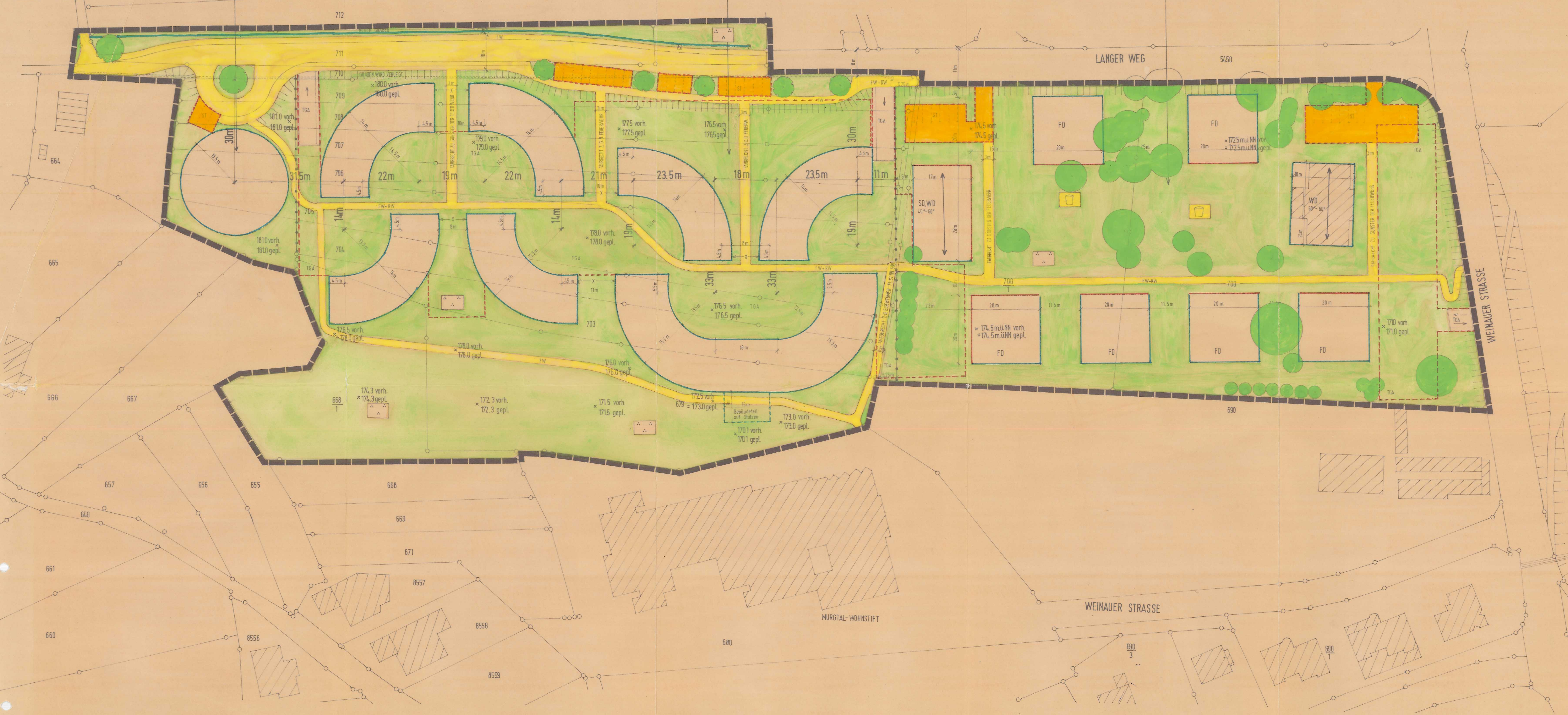


WA <sub>2</sub>	II
0.3	0.6
gen. DF	o
12-18*	
Gh	min 2.50m
	max 7.00m

WA <sub>1</sub>	III
0.4	1.0
PD	12-18*
	a
Gh	min 7.00m
	max 12.00m

WR	III
0.3	0.6
SD, WD, FD	o
s. Planenschrift	
Gh	min 7.00m
	max 11.00m



In Ergänzung der Planzeichn., Planenschriften und Planfarben wird gemäß §§ 9 BauGB und 73 LBO folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §§ 2 (6) und 9 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. vom 8. Dez. 1986 (BBl. I S. 2253) und §§ 4, 17, 19, 20 und 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO - i. d. F. vom 23. Jan. 1990 (BBl. I S. 127)

1. Art der Nutzung  
Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO  
zulässig sind:  
- Wohngebäude nach § 3 (2) BauNVO  
- Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind unzulässig  
WA<sub>2</sub> Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
zulässig sind:  
- Wohngebäude nach § 4 (2) Ziff. 1 BauNVO  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO  
- Nutzung nach § 4 (2) Ziff. 2 BauNVO und Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (5) und 6) BauNVO unzulässig

WR<sub>2</sub> Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
zulässig sind:  
- Wohngebäude nach § 4 (2) Ziff. 1 BauNVO  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) BauNVO  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO  
- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig

2. Bauweise  
Für das Maß der Nutzung gilt entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.  
o = offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO  
a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 (4) BauNVO  
Einzelhäuser und Hausgruppen mit mehr als 50 m Länge sind zulässig.

3. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
Soweit kein anderer Planenschrift für die Festsetzung der Hauptfirstrichtung besteht, können die Gebäude teilweise angeordnet werden.

4. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO  
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.  
5. Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Ziff. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO  
Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 (2) BauNVO  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. An die festgesetzten Baulinien ist im Erdgeschoss mind. die Hälfte der betreffenden Gebäudeseite die Tragkonstruktion des darüberliegenden Balkens direkt anzubauen. In den Obergeschossen ist auch für diesen Bereich ein Zurückspringen erlaubt.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB  
Entsprechend den Planeintragungen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Anteil von Nadelbäumen/Nadelbäumen darf höchstens 1/3 betragen.

8. Sonstige Festsetzungen  
Erhaltung von Bäumen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB.  
Die vorhandenen Bäume (s. Planenschrift) sind zu erhalten.  
Ist die Entfernung solcher Bäume durch Errichtung von baulichen Anlagen, wegen Krankheit des Baumes oder zur Abwendung einer drohenden Gefahr erforderlich, muß durch geeignete Pflanzung innerhalb des Grundstücks Ersatz geschaffen werden.  
Bei Baumreife in unmittelbarer Nähe von Bäumen sind ausreichend Schutzvorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung des Baumes zu verhindern.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Nov. 1985 (BBl. I S. 770)

1. Abstandsflächen nach § 73 (1) Nr. 6 LBO  
In den mit <->> bezeichneten Bereichen sind geringere als nach § 6 (4, 5) LBO erforderliche Abstandsflächen zulässig und zwar in dem Maß, wie sie sich bei Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben.

2. Leitungen  
Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernwärmanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.  
3. Antennen  
Bei Anschlussmöglichkeiten an eine Gemeinschaftsantenne sind Außenantennen nicht zugelassen. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist, ist pro Gebäude max. eine Außenantenne zugelassen. Bei Hausgruppen gilt der Gesamtkörper als ein Gebäude.

4. Einfriedung nach § 73 (1) Nr. 5 LBO  
Es sind nur lebende Einfriedungen zugelassen.  
5. Gebäudelängen nach § 73 (1) Nr. 7 LBO  
Die Gebäudelängen werden gemessen von vorhandenem Gelände bis überkante Attika bei Flachdach und bis Schrittpunkt Dachhaut mit Außenwand bei geneigten Dächern.  
6. Vollgeschosse nach § 73 (1) Nr. 1 LBO  
Im reinen Wohngebiet muß das 3. Vollgeschöß der Flachdachhäuser gegenüber den darunterliegenden Balken, incl. Loggien, nachträglich zulässig sein, mind. 0,75 m. Die Grundfläche dieser 3. Vollgeschosse darf max. 80 % der Gebäudegrundfläche betragen.

ZEICHNERKLÄRUNG nach §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie der Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnerverordnung - PlanZV 81 - vom 30. Juli 1981 (BBl. I S. 883)

Neben den Katasterausgaben gelten folgende Festsetzungen:

Genieße des räumlichen Geltungsbereiches	-----
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	-----
Baugrenze nach § 23 (2) BauNVO	-----
Baulinie nach § 23 (2) BauNVO	-----
Reduzierte Abstandsfläche nach § 7 LBO (s. Festsetzungen II.1)	-----
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	-----
Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO	-----
Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze nach § 17 (4) BauNVO (s. Fests. II.6)	-----
Grundflächenzahl nach § 17 (1) i.V.m. § 19 BauNVO z. B.	-----
Geschossflächenzahl nach § 17 (1) i.V.m. § 20 BauNVO z. B.	-----
geneigte Dachfläche	-----
Pultdach	-----
Satteldach	-----
Flachdach	-----
Waldach	-----
Offene Bauweise/nur Einzelhäuser nach § 22 (2) BauNVO	-----
abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO (s. Fests. II.2)	-----
Gebäudehöhen nach § 73 (1) Nr. 7 LBO (s. Fests. II.5)	-----
Hauptfirstrichtung nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB	-----
Bestehende Bebauung	-----
Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB privat	-----
Zu erhaltender Baumbestand nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	-----
Mischfläche für Fahrrad- und Fußverkehr nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB	-----
Verkehrfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB	-----
Schließbeschränkung an die öffentliche Verkehrsfläche (Ein- und Ausfahrterwartung) nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB	-----
Nebenanlagen vorhanden/geplant z. B.	-----
Nutzungsschablonen	-----

WA	0.4
WR	0.6
III	1.0
gen. DF	o
PD	12-18*
SD	
WD	
FD	
a	
Gh	

Keine Beanstandungen gemäß § 11 (3) BauGB  
Besalt, den 18. JUNI 1993  
J. A. J. A.  
J. A. J. A.  
J. A. J. A.  
J. A. J. A.

BEBAUUNGSPLAN  
PFLASTERÄCKER  
STADT GERNSBACH

M 1:500

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH GEMEINDERAT	AM 11.09.1989
BÜRGERBETEILIGUNG / ANHÖRUNG FACHBEHÖRDEN	
AUSLEGUNGSBESCHLUSS DURCH GEMEINDERAT	AM 25.06.1990
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	VON 26.10.1990 BIS 26.11.1990
SAITUNGSBESCHLUSS DURCH GEMEINDERAT	AM 10.12.1990
IN KRAFT GETRETEN DURCH BEKANNTMACHUNG	VOM 1.7.1993

FÜR DIE STADT GERNSBACH  
Gernsbach, den 07.05.1993  
DER BÜRGERMEISTER:  
Wolfgang Müller

PLANBEARBEITER:  
ARCHITEKTURBÜRO  
PETER THOME  
ALLMENNZEILSTRASSE 10  
7640 KEHL AM RHEIN  
TEL. 07851/78711 und 78722

ANGEFERTIGT KEHL, DEN 22.10.1990