

STADT GERNSBACH

LANDKREIS RASTATT REG. BEZ. SÜDBADEN

ENTWURF FÜR BEBAUUNGSPLAN

GEWANN „SCHNARRENBERG“

LEGENDE

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	geplant
	GRÜNFLÄCHE FRIEDHOF	bestehend
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	geplant
	BAUKÖRPER; HIER TERRASSENHÄUSER	geplant
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	bestehend
	STRASSENBEGLEITGRÜN	bestehend
	OHNE ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHE	geplant
	ZUFAHRTSVERKEHRSFLÄCHE PRIVAT	gepl./besteh.
	FUSSWEG PRIVAT	geplant
	FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE ODER GARAGEN	geplant
	GSt	GEWANNSTELLPLÄTZE
	GGa	GEWANNGARAGEN
	GRUNDSTÜCKSGRENZE	geplant
	GRUNDSTÜCKSGRENZE	bestehend
	NIVELLELEMENTACHSEN	geplant
	BAUGRENZE	geplant
	TRAFOSTATION IN GARAGE	geplant

FÜLLSCHEMA NUTZUNGS-SCHABLONE	ALLGEMEINES GEBIET	ZAHLE DER VOLLEGESCHOSSE
	GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHEN
	NUR TERRASSENHÄUSER ZULÄSSIG	BAUWEISE

STRASSEN- U. BAULINIENPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

BESCHLUSSFASSUNG VON DEM GEMEINDERAT NACH §§ 2 ABS. 1/33/45 - 47 BBAUG EINEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN UND DAS VERFAHREN HIERFÜR EINZULEITEN.

DATUM 10. Aug. 1970
BÜRGERMEISTER UND STEMPEL

AUSARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES UNTER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 2 ABS. 6 BBAUG

DATUM 22. 7. 70
PLANNER UND STEMPEL

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 2 ABS. 6 BBAUG AUF DIE DAUER EINES MONATS IN DER ZEIT VOM 5.1. OKT. 1970... bis... 2. NOV. 1970... ZUR ENTGEGENNAHME VON ANREGUNGEN UND BEDENKEN.

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST AM 14. SER 1970... ORTSÜBLICH DURCH AUSCHUSS... BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DATUM 13. April 1971
BÜRGERMEISTER UND STEMPEL

ALS SATZUNG DEN BEBAUUNGSPLAN NACH §§ 1, 2 u. 8 - 10 BBAUG VON DEM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN.

DATUM 13. April 1971
BÜRGERMEISTER UND STEMPEL

GENEHMIGT VOM LANDRATSAMT NACH § 11 BBAUG IN VERBINDUNG MIT § 2 ABS. 2 ZIFFER 1 DER 2. DVO DES LANDESBBAUG

DATUM 8. Juni 1971
LANDRATSAMT RASTATT

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH § 12 BBAUG IN DER ZEIT VOM 1. Juli 1971 bis 16. Juni 1971

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST AM 16. JUNI 1971... ORTSÜBLICH DURCH AUSCHUSS... BEKANNT GEMACHT WORDEN

DATUM
BÜRGERMEISTER UND STEMPEL

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH
Am 24. Juni 1971

4. GRENZ- und GEBÄUDEABSTÄNDE

4.1 Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand beträgt mindestens 6 m.

5. BAUGESTALTUNG

- 5.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite 11 m bei jedem Baukörper.
- 5.2 Mindestbreite richtet sich nach dem Regelquerschnitt.
- 5.3 Höhe der Gebäude geht aus dem Regelquerschnitt hervor.
- 5.4 SOCKELHÖHE
- 5.4.1 Die Sockelhöhe wird von der Stadt Gernsbach im Einvernehmen mit dem Landratsamt Rastatt bestimmt.
- 5.5 DÄCHER
- 5.5.1 Es sind grundsätzlich nur Flachdächer bis max. 7 Grad zugelassen.
- 5.5.2 Die Flachdächer sind als Terrassen auszubilden und mit einer Sichtblende ist ein Einblick auf die darunterliegende Terrasse zu verhindern.

6. NEBENGEBAUDE und GARAGEN

- 6.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen.
- 6.2 GARAGEN und STELLPLÄTZE
- 6.2.1 Es können sowohl Garagen als auch Stellplätze nachgewiesen werden.
- 6.2.2 Garagen oder Stellplätze sind gemeinschaftlich auszubilden.
- 6.2.3 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß) 2,50 m.
- 6.3 Die Garagenvorplätze sind zu befestigen.

7. EINFRIEDIGUNGEN

- 7.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Plätzen: Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung sowie Holzläune (Latten)
- 7.2 Verwendung von Stacheldrath ist unzulässig.
- 7.3 Die höchste Höhe für Einfriedigungen beträgt 50 cm.
- 7.4 Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind Einfriedigungen nicht zugelassen.

8. STROMVERSORGUNG

Der Gemeinderat hat am 9.11.1970 beschlossen, die Stromversorgung für das Plangebiet zu verkabeln. Eine diesbezügliche Trafostation ist in einer Garage unterzubringen.

9. BELANGE DES VERKEHRS

Auf den Planeintrag im Straßen- u. Baulinienplan sowie den Regelquerschnitt über Baugrenze, geänderte Zufahrt für das Anwesen Lgb.Nr. 1721, höchste Breite der Zufahrt, Steigung bzw. Gefälle der Zufahrt u. Schutzstreifen wird besonders hingewiesen.

BEGRÜNDUNG

WOHNBEREICH, ERSCHLIESSUNG, KOSTEN, BEABSICHTIGTE MASSNAHME

Die Stadt Gernsbach überplant innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einen Teil des Gewannes "SCHNARRENBERG". Nach dem vorhandenen, ungenehmigten Flächenutzungsplan, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt unterhalb des Friedhofes an steilem Hanggelände.

Städtebauliche sowie baurechtliche Gründe tragen zu dieser Planungsmaßnahme bei, um moderne Baukörperbildungen in Form von Terrassenhäuser zu realisieren.

Die Erschließung ist im wesentlichen durch vorhandene Anlagen gesichert und bedarf keiner Neuplanung.

Überschlägig ermittelte Kosten, welche der Stadt Gernsbach durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen können unberücksichtigt bleiben, da wesentliche Eingriffe in den Privatbereich nicht vorliegen bzw. werden dann an einen Dritten gem. § 123 (3) BBAUG (Erschließungslast) übertragen.

Im einzelnen werden hierfür jedoch DM 10 000,- angesetzt.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Enteignung und Erschließung bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug der Bauleitplanung erforderlich werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) - BBAUG -
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) - BauNVO -
- 1.3 §§ 1 - 23 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBAUG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108)
- 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) - LBO -

2. FESTSETZUNGEN

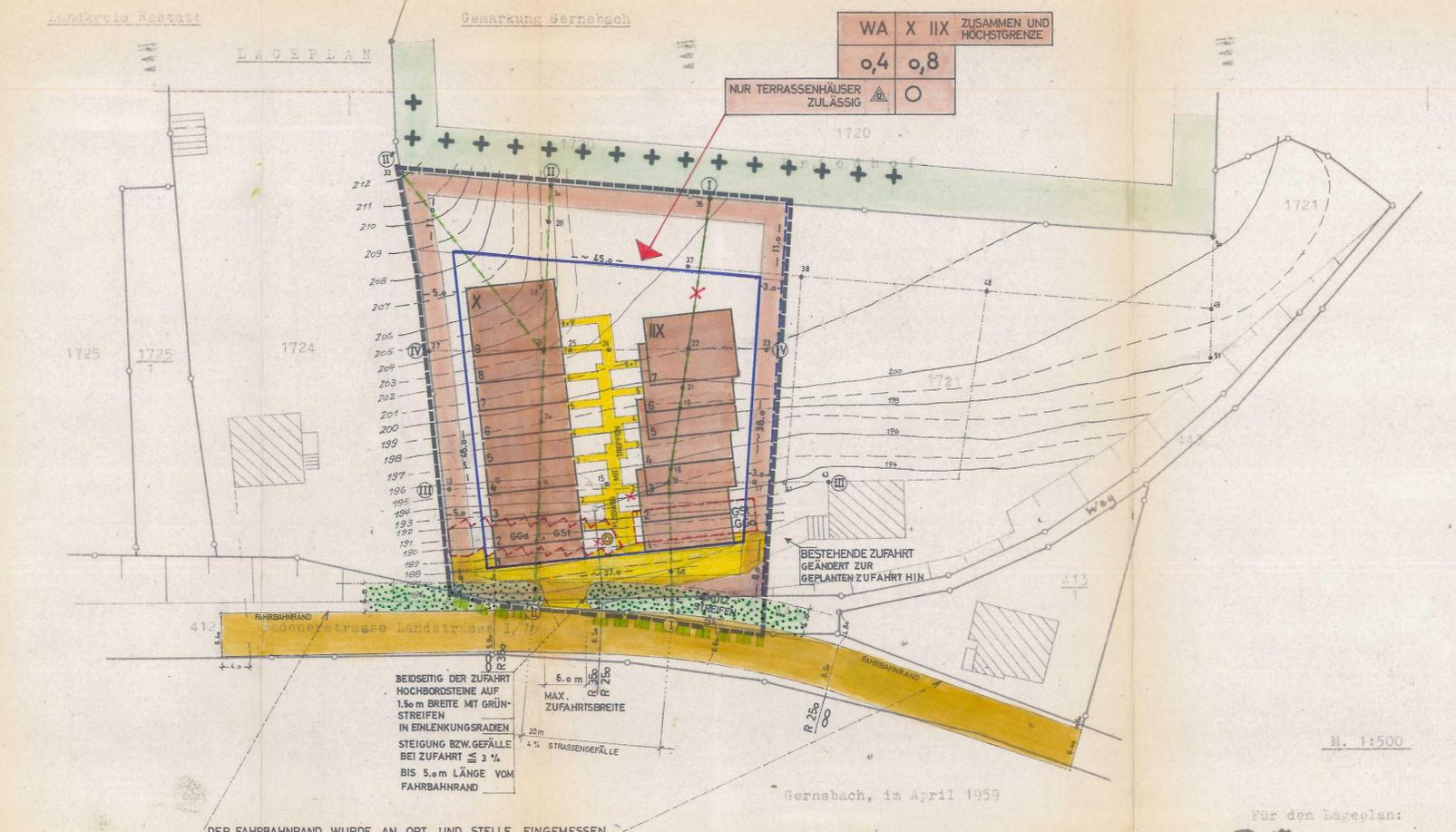
- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO
- 2.2 AUSNAHMEN gem. § 4 BauNVO
- 2.2.1 Die unter § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen.
- 2.3 NEBENANLAGEN
- 2.3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Die Zahl der Vollgeschosse geht aus dem Regelquerschnitt Blatt 2 sowie aus dem Straßen- und Baulinienplan hervor.
- 3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- 3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach 2.2 dieser Bauvorschriften nicht zulässig.

WA	X	IIX	ZUSAMMEN UND HÖCHSTGRENZE
0,4	0,8		

NUR TERRASSENHÄUSER ZULÄSSIG



STRASSEN- U. BAULINIENPLAN

Für den Lageplan:
Gair. Verm. Techn.



ÜBERSICHTSPLAN MST 1:5000 NORD

Landkreis Rastatt

Gemarkung Gernsbach

LAGEPLAN

LAGEPLAN

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724

1724

1725

1725

1724