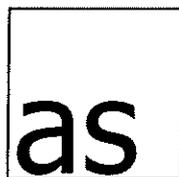


**STADT GERNSBACH
(Kreis Rastatt)**

BEBAUUNGSPLAN

„ BERGLEWEG “

Bebauungsvorschriften



ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
DIPL.-ING. A. THOMA · J. SAUER · ARCHITEKTEN

HÜFLISCHER HOF 13
77815 BÜHL / BADEN
TEL 07223 / 9382-0 / FAX -11
EMAIL Info@architekturbuero-as.de

Bebauungsvorschriften - schriftliche Festsetzungen -

Teil A Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018).
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466).
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- d) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S.582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)
- e) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617). Zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 07, Nr.9, S.252).

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

- 1.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3, Nr.2-5 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

- 1.2.1 Die Höchstwerte der Grundflächenzahl sind durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
- 1.2.2 Für die Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse zulässig, und zwar das Erdgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss (§ 2, Abs. 6 LBO).

Höhe der baulichen Anlagen im WA

- 1.2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Oberkante des Erdgeschossrohbodens (ERH-Höhe) und der Traufhöhe (TH) entsprechend dem Planeinschrieb.

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

Die Traufhöhe (TH) ist festgesetzt als Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschossrohbodens (ERH-Höhe) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren.

Die höchste Traufhöhe beträgt 3,75 m.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB u. §§ 22 BauNVO)

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

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung von Baugrenzen (Baufenster) nach Planeintrag

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- 1.5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen muss der im Bebauungsplan ausgewiesenen Hauptfirsrichtung entsprechen.

1.6 Garagen u. Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauBG, § 12 BauNVO)

1.6.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baufenster und auf den speziell ausgewiesenen Standorten (Ga/Ca) zulässig.

1.6.2 Stellplätze (St) sind nur auf den ausgewiesenen Standorten zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB), (§ 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.7.1 Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der LBO sind, wie z.B. Garten- und Gerätehäuser, Gartenlauben, Brennholzlager und dergl. bis zu insg. 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur hinter der gartenseitigen Baugrenze zulässig, wenn die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

1.8 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

1.8.1 Im WA ist die Zahl der Wohneinheiten für Einzelhäuser auf maximal 2 je Gebäude festgelegt.

Für die Gebäude die vom Bergleweg erschlossen werden, wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit je Gebäude festgelegt.

1.9 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauBG)

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

1.9.2 Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt bergseits höchstens 0,50 m über dem eingeebneten Gelände, bezogen auf die „ERH“- Höhe, und talseits höchstens 0,30 m über dem eingeebneten Gelände bezogen auf die Rohbodenhöhe des Untergeschosses.

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1, Nr.13)

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

1.11 Private Grünflächen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 u. 25 BauBG)

1.11.1 Die Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht überbaut werden als Ziergärten anzulegen.

Eine teilweise Anlage von Nutzgärten ist ebenfalls gestattet.

1.11.2 Pro angefangene 300 m² Grundstückfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum, gemäß beigefügter Pflanzliste, zu pflanzen. Auf der der Strasse abgewandten Seite ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, damit die Streuobstcharakteristik des Gebietes erhalten bleibt.

- 1.11.3 Auf den privaten Grundstücken sind die Strassen begleitend festgesetzten Baumstandorte fachgerecht zu pflanzen (3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste

Naturraum 152 Nördlicher Tal-Schwarzald

Groß-Bäume (20 – 40 m)

Spitz-Ahorn ²	<i>Acer platanoides</i>	F = Feuchte verträgl.
Berg-Ahorn ²	<i>Acer pseudplatanus</i>	F
Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>	T = Trockenheit evträgl.
Schwarz-Erle¹	<i>Alnus glutinosa</i>	F
Hänge-Birke ¹	<i>Betula pendula</i>	
Edel-Kastanie ²	<i>Castanea sativa</i>	T
Lederhülsenbaum	<i>Gleditsia triacanthos</i>	F, T
Wal-Nußbaum	<i>Juglans regia</i>	F
Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>	F
Trauben-Eiche ¹	<i>Quercus petraea</i>	T
Stiel-Eiche ¹	<i>Quercus robur</i>	F
Sommer-Linde ²	<i>Tilia platyphyllos</i>	

Mittelgroße Bäume (12/15 – 20 m)

Hainbuche ¹	<i>Carpinus betulus</i>	F
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>	F, T
Rot-Buche ²	<i>Fagus sylvatica</i>	
Gewöhnliche Esche¹	<i>Fraxinus excelsior</i>	F
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	F
Zitterpappel ¹	<i>Populus tremula</i>	T
Vogelkirsche ¹	<i>Prunus avium</i>	
Fahl-Weide¹	<i>Salix rubens</i>	
Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>	T
Vogelbeere ²	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Berg-Ulme ²	<i>Ulmus glabra</i>	F

Kleinbäume (7 – 12/15 m)

Stadt-Birne	<i>Pyrus calleryana</i>	T
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	T
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	T

Großsträucher (3 – 5/7 m)

Gewöhnliche Hasel ²	<i>Corylus avellana</i>	
Eingrifflicher Weißdorn ²	<i>Crataegus monogyna</i>	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen ¹	<i>Euonymus europaeus</i>	
Faulbaum ²	<i>Frangula alnus</i>	
Traubenkirsche ²	<i>Prunus padus</i>	
Sal-Weide ²	<i>Salix caprea</i>	
Grau-Weide ²	<i>Salix cinerea</i>	
Bruch-Weide ²	<i>Salix fragilis</i>	
Schwarzer Holunder ²	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder ²	<i>Sambucus racemosa</i>	
Gewöhnlicher Schneeball ²	<i>Viburnum opulus</i>	

Normalsträucher/Mittelgroße Sträucher (1,5 – 3 m)

Schlehe ¹	Prunus spinosa	
Hunds-Rose ¹	Rosa canina	
Ohr-Weide ²	Salix aurita	

¹=Hauptsortiment aus: „Gebietsheimische Gehölze B-W“, LfU,2002

²=Ergänzungssortiment aus: „Gebietsheimische Gehölze B-W“, LfU,2002

Empfehlenswerte Obstarten und -sorten für Streuobst

Äpfel:	Birnen:
- Aargauer Jubiläumsapfel	- Bayrische Weinbirne
- Auer Straßenapfel	- Gelbmöstler
- Berlepsch	- Grüne Jagdbirne
- Bohnapfel	- Lederhosenbirne
- Boskopp	- Oberösterreichische Weinbirne
- Brettacher	- Schweizer Wasserbirne
- Gulderling	- Stuttgarter Geißhirtle
- Jakob Fischer	
- Obertsroter Weinapfel	Süßkirschen:
- Prinz Albrecht	- Dollesepler
- Rheinischer Winterrombur	- Dolls Langstieler
- Rote Sternrenette	
- Schwaikheimer Rambur	Walnuss:
- Später Paradiesapfel	- Unveredelte Nussbäume
- Ulmer Polizeiapfel	
- Wintersdorfer Haferapfel	Wildobst:
	- Vogelkirsche
	- Speierling

Gernsbach, den 24.06.2009

Ausgefertigt:
Gernsbach, den 21. Oktober 2009



Dieter Knittel
Bürgermeister



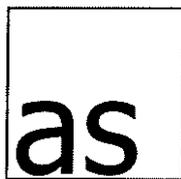
Dieter Knittel
Bürgermeister

**STADT GERNSBACH
(Kreis Rastatt)**

BEBAUUNGSPLAN

„ BERGLEWEG “

Örtliche Bauvorschriften



ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
DIPL.-ING. A. THOMA · J. SAUER · ARCHITEKTEN

HÜFLISCHER HOF 13
77815 BÜHL / BADEN
TEL 07223 / 9382-0 / FAX -11
EMAIL Info@architekturbuero-as.de

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1.1 Fassaden

1.1.1 Für die Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig.

1.2 Dächer (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

1.2.1 Firstrichtung
Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

1.2.2 Dachform
Für die Hauptdächer im gesamten Plangebiet sind Satteldächer und gegenläufig versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 – 35° festgelegt.

1.2.3 Dachfarbe
Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Anthrazittöne, Brauntöne oder Ziegelrötöne festgelegt.

1.2.4 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind allgemein zulässig.

1.2.5 Dachaufbauten
Gauben, auch Dachausschnitte, dürfen nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge einnehmen; der Abstand zur Aussenkante der Aussenwand muss mindestens 1,50 m betragen.
Durch Dachaufbauten und Dachausschnitte darf die Dachtraufe nicht unterbrochen werden. Es ist eine durchgängige Dachfläche von min. 0,90m bzw. 3 Ziegelreihen bis zur Traufe auszubilden.

1.3 Nebengebäude und Garagen

1.3.1 Die Dächer der Nebengebäude und Garagen sind als Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig oder als flach geneigte Dächer bis max. 5 ° auszuführen und extensiv zu begrünen.

1.3.2 Für die auf dem Grundstück Flst. Nr. 8610 entlang der Grenze zu dem Grundstück Flst. Nr. 8611 vorgesehene Garage ist nur ein Flach- bzw. flach geneigtes Dach bis max. 5 Grad Dachneigung zulässig.

1.3.3 Nebeneinander liegende Garagen sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

1.4 Beläge im privaten Bereich

1.4.1 Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitter oder Rasengitterpflaster mit einem Fugenanteil von > 15 %, auszuführen.

1.5 Einfriedungen

- 1.5.1 Gegenüber öffentlichen und privaten Grundstücken sind Einfriedungen mit heimischen Hecken- und Gehölzpflanzungen zulässig.
- 1.5.2 Einfriedungen aus Holz, Metall oder Mauerwerk sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nur zusammen mit Hecken- oder Gehölzpflanzungen zulässig.
- 1.5.3 Einfriedungen dürfen einschließlich Sockelhöhe bis 1,00 m hoch sein gemessen von OK Gehweg bzw. Geländeverlauf.

1.6 Elektrische Anlagen

- 1.6.1 Die Grundstückseigentümer haben das Aufstellen von Kandelabermasten, bis zu einer Tiefe von 75 cm, gemessen ab Fahrbahnrand/bzw. Gehweghinterkante, für die Straßenbeleuchtung auf ihrem Grundstück zu dulden.
- 1.6.2 Bei Anpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist die DIN 1998 zugrunde zu legen.

1.7 Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen (§74 Abs. 3, 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 BauGB)

- 1.7.1 Zur Entlastung des Kanalnetzes, sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern, ist pro Gebäude eine unterirdische Regenwasserrückhalteanlage (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mind. $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Dachfläche* herzustellen. Durch die entsprechende Anordnung eines Drosselabflusses ist sicherzustellen, dass mindestens die Hälfte dieses Volumens als Pufferspeicher zur Verfügung steht. Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen, die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung, oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser – ohne Bodenpassage** - ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

* Beispiel: Bei 100 m^2 projizierter Dachfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von $100 \times 0,05 \text{ m}^3 = 5 \text{ m}^3$ zu erstellen.

** Bodenpassage = Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenschicht.

1.9 Stellplatzverpflichtung

- 1.9.1 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

2. Allgemeine Hinweise und Bestimmungen

2.1 Bodenfunde

- 2.1.1 Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde freigelegt (z.B. Steinwerkzeuge, Scherben, Mauern, Baureste etc.), so ist dies unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesdenkmalamt (LDA) mitzuteilen. (§ 20 DSchG)

2.2 Bodenschutz

- 2.2.1 Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. (§ 4, 2 BodSchG und § 202 BauGB)

2.3 Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 2.3.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Der Bodenabtrag ist unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten abzuschieben und seitlich in Mieten zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dieser als oberste Bodenschicht wieder aufzubringen.

2.4 Entwässerung

- 2.4.1 Das gesamte anfallende Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

2.5 Wasserversorgung

- 2.5.1 Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die im Bergleweg bzw. der Herrenwiesenstraße vorhandenen Versorgungsleitungen.

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

Gernsbach, den 24.06.2009



Dieter Knittel

Dieter Knittel
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Gernsbach, den 21. Oktober 2009



Dieter Knittel

Dieter Knittel
Bürgermeister