Gemarkung Gernsbach

Gewann „Hirtenwiese"

M. 1:500

① **Planbearbeiter**
FRIEDRICH MUSSLER BDB
HOCHBAUING. F. MUSSLER
FREIE ARCHITEKTEN
7571 HAUENEBERSTEIN IN TEL. 02 22 636 00
Hauneberstein, den 5.5.1971
(Unterschrift)

② **Aufstellung des Bebauungsplans**
nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß des Gemeinderats vom 9. März 1970
Gernsbach, den 15. Okt. 1971
Bürgermeister

③ **Öffentliche Auslegung**
nach § 2 Abs. 6 BBauG
Öffentliche Bekanntmachung am 7. Mai 1971 durch Anschlag
Öffentliche Auslegung vom 9. Juni 1971 bis 16. Juli 1971
Gernsbach, den 15. Okt. 1971
Bürgermeister

④ **Beschluß als Satzung**
nach § 10 BBauG i. V. m. § 4 GO am 11. Okt. 1971
Gernsbach, den 15. Okt. 1971
Bürgermeister

⑤ **Genehmigung des Landratsamts — ~~Regierungspräsidiums~~**
nach § 11 BBauG — i. V. m. § 2 Ziffer 1 der 2. DVO der Landesregierung
Rastatt, den 13. März 1972
Landratsamt Rastatt
Stadtverwaltung
i. V.
(Unterschrift)

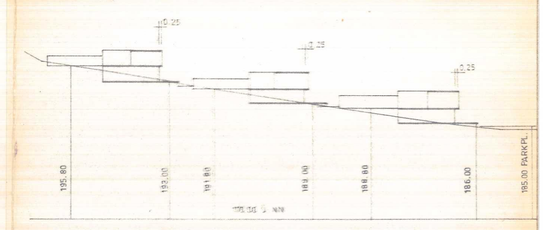
⑥ **Inkrafttreten des Bebauungsplans**
nach § 12 BBauG
Öffentliche Bekanntmachung am 20.3.72 durch Anschlag
Öffentliche Auslegung vom 29.3.72 bis 14.4.72
Gernsbach, den 13. April 1972
Bürgermeister

LEGENDE

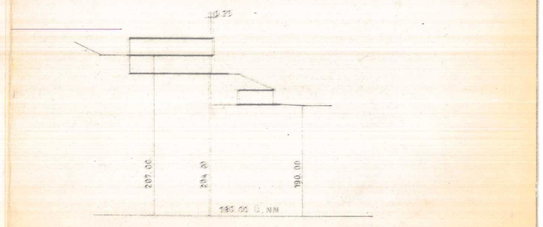
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	GEPLANT
WOHNBAUFLÄCHE	GEPLANT
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	BESTEHEND
BAULINIE	GEPLANT
BAUGRENZE	GEPLANT
WOHNHAUS	GEPLANT
GA — GARAGEN	GEPLANT
GRUNDSTÜCKSGRENZE	GEPLANT
GRUNDSTÜCKSGRENZE	AUFGEHOBEN
WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET	
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
NUR HÄUSERGRUPPEN ZULÄSSIG	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNGEN	GEPLANT

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

GRÜNFLÄCHEN	GEPLANT
FLÄCHE FÜR ABGRABUNGEN	GEPLANT



SCHNITT A - A



SCHNITT B - B

7 **Baugestaltung**

7.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite ist zwingend entsprechend dem Straßen-und Baulinienplan

~~7.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m~~

~~7.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m — 12 m~~

7.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

7.3 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur höchsten Traufe höchstens:

7.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden 3 m

7.3.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 6 m

~~7.3.3 bei dreigeschossigen Gebäuden m~~

7.4 Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens:

7.4.1 siehe Festsetzung im Plan für jedes Grundstück — Vorhaben bezogen auf Meereshöhe NN

7.4.2 Fixpunkt: Nr. 175 Kasimir-Katz-Str. 24 NN 186,370 NN

7.5 Dächer

7.5.1 Die Dachneigung bei Hausgruppen muß gleich sein.

7.5.2 Für die Dachdeckung ist dunkles — ~~helles~~ — nichtglänzendes Material zu verwenden.

~~7.6 Kniestöcke sind nur zulässig.~~ Flachdächer sind zu bekiesen

~~7.6.1 beim Steildach bis höchstens 0,80 m.~~

~~7.6.2 Beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Satteldach bis höchstens 0,30 m.~~

7.7 Dachgaupen und Dachaufbauten

7.7.1 nur beim Steildach zulässig

7.7.2 Dachgaupen und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf in der Regel betragen:

bei Satteldächern nicht mehr als ½

~~bei Walmdächern an der Längsseite nicht mehr als ⅓~~

~~bei Walmdächern an der abgewalmten Seite nicht mehr als ⅓ der Gebäudeseitenlänge.~~ Die Höhe der Stirnseiten der Dachgaupen soll (im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen) nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Frontflächen der Gaupen müssen voll verglast sein. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2—3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

8 **Nebengebäude und Garagen**

8.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

8.2 **Nebengebäude** (ausgenommen Garagen und landwirtschaftliche Gebäude)

8.2.1 Geschoßzahl: I

8.2.2 Höchste Traufhöhe: 3 m

8.3 **Garagen**

8.3.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach

8.3.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m.

9 **Einfriedigungen**

9.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:
— Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
— Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
— Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung

9.2 Verwendung von Stacheldraht unzulässig.

9.3 — Höhe der Einfriedigungen höchstens 1 m — m.
— Für die Höhe der Einfriedigungen gilt §1 3 der Kreisbausatzung für den Landkreis Rastatt vom 1.Juni 1966

9.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen als in 9.1 bis 3 vorgesehen verlangt werden.

10. STROMVERSORGUNG, FERNMELDEEINRICHTUNGEN

10.1 Stromversorgung u. Fernsprechanschlüsse erfolgen durch Verkabelung

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 — BauNVO —) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237).

1.3 §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (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 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) — LBO —.

2 **Ausnahmen**

Ausnahmsweise können zugelassen werden

2.1 im Baugebiet I gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:
- WA -

~~2.2 im Baugebiet II gemäß § Abs. Nr. BauNVO:~~

~~2.3 im Baugebiet III gemäß § Abs. Nr. BauNVO:~~

3 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind
— ~~unzulässig~~
— nur in folgendem Umfange zulässig:
Freisitze und Schwimmbäder bis 25 qm

4 **Maß der baulichen Nutzung**

4.1 Soweit die zulässige GFZ nicht im Plan festgesetzt ist, ergibt sie sich, aus der Vervielfachung von festgesetzter GRZ und Z, wobei aber die Werte nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden dürfen.

4.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO
— unzulässig
— ~~nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:~~

5 **Überbaubare Grundstücksfläche**

5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die nach ~~§~~ 3 dieser Bebauungsvorschriften zulässig ~~sind, nur dort zulässig, wo sie im Plan festgesetzt sind.~~

6 **Grenz- und Gebäudeabstand**

6.1 Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände mindestens 8 m.

6.2 Dabei geringster Grenzabstand 3 m.

6.3 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

STRASSEN - und BAULINIENPLAN

STADT GEMEINDE: GERNSBACH

REG.-BEZ.: SÜDBADEN

LANDKREIS: RASTATT

BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE: BEBAUUNGS-PLAN

GEWANN: HIRTEN-WIESE

HAUENEBERSTEIN IM MÄRZ 1971

DER PLANFERTIGER:
FRIEDRICH MUSSLER BDB
HOCHBAUING. F. MUSSLER
FREIE ARCHITEKTEN
7571 HAUENEBERSTEIN IN TEL. 02 22 636 00