

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
H A R D T BAUSTUFE II
DER STADT GERNSBACH
IM STADTTTEIL REICHENTAL
LANDKREIS RASTATT

IN ERGÄNZUNG DER ZEICHNERISCHEN UND SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANES WIRD FOLGENDER

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF (BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)

AUFGESTELLT.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2. BAUGEBIET
 - 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1.A BBAUG)
 - 2.1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA - (§ 4 BAUNVO)
 - 2.1.2.1 AUSNAHMEN NACH § 4 (3) 1. BAUNVO (BETRIEBE DES BE-
HERBERGUNGSGEWERBES) SIND GEMÄSS § 1 (5) BAUNVO
ALLGEMEIN ZULÄSSIG.
 - 2.1.2.2 AUSNAHMEN NACH § 4 (3) 2-6 BAUNVO SIND GEMÄSS
§ 1 (4) BAUNVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES
UND DAHER NICHT ZULÄSSIG.
 - 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1.A BBAUG)
 - 2.2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IST DURCH PLANEINTRAG
ANHAND DER FÜLLSCHABLONE FESTGESETZT.

- 2.2.2 VON DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST EINE AUSNAHME GEMÄSS § 17 ABS. 5 BAUNVO UNZULÄSSIG.
- 2.3 BAUWEISE
(§ 9 (1) 1.B BBAUG)
- 2.3.1 IN DEN BAUGEBIETEN SIND NACH MASSGABE DER PLANEINTRAGUNGEN NUR ZULÄSSIG:
- 2.3.1.1 OFFENE BAUWEISE GEMÄSS § 22 (2) BAUNVO
- 2.3.1.2 EINZELHÄUSER
- 2.3.2 ÜBERBAUBARE U. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 1.B BBAUG)
- 2.3.2.1 AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND NEBENANLAGEN NACH 3.3.1 UND GARAGEN MIT ZUBEHÖRFLÄCHEN SOWIE STELLPLÄTZE NACH 3.1.7 UND 3.3.3 ZULÄSSIG.
- 2.3.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 1.B BBAUG)
- 2.3.3.1 DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST DURCH PLANEINTRAG FESTGESETZT.
- 2.4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 1.D BBAUG)
- 2.4.1 DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE WIRD BESTIMMT DURCH MASSEINTRAGUNG IN DEN PLANUNTERLAGEN DER BAUGRUNDSTÜCKSSCHNITTE
GEMÄSS SCHNITTE 1 - 13.
- 2.4.1.1 EINE ABWEICHUNG VOM FESTGESETZTEN HÖHENMASS IST BIS HÖCHSTENS PLUS-MINUS 50 CM IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE UND DEM LANDRATSAMT ZULÄSSIG.

- 2.5 GARAGEN- UND STELLPLÄTZE
(§ 9 (1) E.E BBAUG)
- 2.5.1 GARAGEN SIND NUR AUF DEN HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN ZULÄSSIG. WERDEN DARÜBER HINAUS WEITERE GARAGEN ERFORDERLICH, SO SIND SIE ALS GARAGENGRUPPEN MIT EINEM ABSTAND VON 5,0 M VON DEN JEWELIGEN STRASSEN ANZUORDNEN.
- 2.5.2 DIE IM PLAN FESTGESETZTEN EIN- BZW. AUSFAHRTEN SIND BINDEND.
- 2.5.3 IST DER DURCH PLANEINTRAG ZUR VERFÜGUNG STEHENDE RAUM FÜR DIE NACHZUWEISENDEN KFZ-GARAGEN ODER STELLPLÄTZE NICHT AUSREICHEND, SO KÖNNEN WEITERE OFFENE STELLPLÄTZE ANGEORDNET WERDEN.
- 2.6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 (1) 2 BBAUG)
- 2.6.1 ENTLANG DES BESTEHENDEN FRIEDHOFES IST AUF EINE ABSTANDSBREITE VON 25 M JEGLICHE BEBAUUNG NICHT ZUGELASSEN, GEMESSEN VON DEN LETZTEN GRÄBERFELDERN.
- 2.7 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 3 BBAUG)
- 2.7.1 DIE PROFILGESTALTUNG INNERHALB DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN SOWIE DEN ÖFFENTLICHEN FUSSWEGEN IST NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.
- 2.7.2 SÄMTLICHE WEGE DÜRFEN VON PRIVATEN FAHRZEUGEN NICHT BEFAHREN WERDEN.

2.8 HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSTRASSE SOWIE DEN ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSTRASSEN

(§ 9 (1) 4 BBAUG)

2.8.1 DIE HÖHENLAGE DER VERKEHRSTRASSEN WIRD BESTIMMT DURCH FACHPLANUNGEN.

2.9 VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 5 BBAUG)

2.9.1 ZULÄSSIG SIND DIE DER STROMVERSORGUNG DIENENDEN BAULICHEN ANLAGEN - TRAFOSTATIONEN - BIS ZU 2,50 M HÖHE.

2.10 ELEKTRISCHE STROMVERSORGUNG

(§ 9 (1) 6 BBAUG)

2.10.1 DAS NIEDERSPANNUNGS-VERSORGUNGSNETZ WIRD IN ERDKABEL AUSGEFÜHRT. AUSSERDEM KÖNNEN ELEKTRIZITÄTS-VERSORGUNGS-EINRICHTUNGEN, WIE Z.B. KABELVERTEILERSCHRÄNKE, DIE FÜR DIE STROMVERSORGUNG NOTWENDIG WERDEN, JETZT ABER NOCH NICHT IN ZAHL UND EINBAUORT FESTZULEGEN SIND, AUCH SPÄTER AUF ALS NICHT ÜBERBAUBAR AUSGEWIESENEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN ERRICHTET WERDEN.

2.11 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) 8 BBAUG)

2.11.1 HIER: KINDERSPIELPLATZ

BAULICHE ANLAGEN SIND NUR ZULÄSSIG, SOWEIT SIE BESTANDTEIL DER GRÜNFLÄCHE SIND UND DEREN GESTALTUNG BZW. NUTZUNG DIENEN.

2.11.2 DAUERKLEINGÄRTEN UND GRABELAND

AUF DEN NACH MASSGABE DER PLANEINTRAGUNG AUSGEWIESENEN FLÄCHEN SIND GARTEN- UND GERÄTEHÄUSER NICHT ZUGELASSEN.

2.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 9 (1) 9 BBAUG)

2.12.1 DIE FÜR DIE HERSTELLUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN ERFORDERLICHEN BÖSCHUNGEN SIND VOM ANGRENZER AUF DEN BAULANDFLÄCHEN ZU DULDEN, DIE IM PLAN DARGESTELLTEN FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN STELLEN DEN ÄUSSERSTEN UMFANG DES ERDAUSHUBES DAR, DIE SONSTIGE NUTZUNG DER BÖSCHUNG (NEIGUNG 1:1,5) BLEIBT DEM EIGENTÜMER UNBENOMMEN.

2.13 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 (1) 11 BBAUG)

2.13.1 LEITUNGSRECHTE

IM BEREICH DER BAUGRUNDSTÜCKE BAUGRUNDSTÜCKSCHNITT NR. 6 - 10 - 11 - 12 - 13 WERDEN LEITUNGSRECHTE FÜR ÖFFENTLICHE ENTWÄSSERUNGSLEITUNGEN NACH MASSGABE DER PLANEINTRAGUNG ZU GUNSTEN DER STADT GERNSBACH FESTGESETZT.

2.14 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 (1) 15 BBAUG)

2.14.1 HIER: ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRUNDSTÜCKE

DAS NACH MASSGABE DER PLANUNG FESTGESETZTE SCHEMATISCHE PFLANZGEBOT ZUR ERHALTUNG DES LANDSCHAFTSBILDES UND AUS GRÜNDEN DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION IST AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN ANHAND VON HEIMISCHEN HALB- UND HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN IN FORM VON GRUPPEN- UND REIHENPFLANZUNGEN BINDEND.

HEIMISCHE BÄUME SIND BEISPIELSWEISE:
SPITZAHORN, BAUMWEIDE, OBSTBAUM, HASELNUSSTRAUCH,
VOGELKIRSCHEN, SCHLEHE, EBERESCHE,

2.15 BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON
BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

(§ 9 (1) 16 BBAUG)

2.15.1 HIER: BAUMBESTAND

DER VORHANDENE BAUM- UND STRAUCHBESTAND IST SOWEIT
ALS MÖGLICH ZU ERHALTEN.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 (2) BBAUG)

3.1 BAUGESTALTUNG

(§ 111 (1) LBO)

3.1.1 DACHGESTALTUNG UND FORM

3.1.1.1 DIE DÄCHER DER GEBÄUDE SIND MIT NICHT GLÄNZENDEM,
DUNKLEM MATERIAL EINZUDECKEN.

3.1.1.2 FLACHDÄCHER DER GARAGEN ERHALTEN ALS OBERSTE LAGE
EINE KIESSCHÜTTUNG.

3.1.1.3 DACHAUFBAUTEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

3.1.1.4 DACHAUSSCHNITTE (NEGATIVGAUBEN) SIND ZULÄSSIG.

3.1.1.5 DIE DACHNEIGUNG UND DACHFORM ERGIBT SICH AUS DEM PLAN-
EINTRAG UND IST ZWINGEND FESTGELEGT.

3.1.1.6 DIE GARAGE IST MIT DEM GEBÄUDE ALS EINHEITLICHER BAU-
KÖRPER, INSBESONDERE DURCH DIE DACHAUSBILDUNG - GEBÄUDE/
GARAGE -, ZU GESTALTEN. DIES GILT FÜR DIE SCHNITTE
4 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13, AUF DEN REGELQUEURSNITT WIRI
VERWIESEN.

3.1.1.7 WALMDÄCHER SIND NICHT ZUGELASSEN.

3.1.1.8 BEI GIEBELDÄCHERN SOLLTE DER FIRST MÖGLICHST NACH DER
BERGSEITE ZURÜCKVERSETZT ANGEORDNET WERDEN, DIES MÜSSTE
ETWA BEI 2/5TEL DER TIEFE LIEGEN.

3.1.1.9 DIE KELLERGESCHOSSWAND SOLLTE MÖGLICHST BEI SÄMTLICHEN GEBÄUDEN AN DER TALSEITIGEN SEITE VON DER ERDGESCHOSSWAND UM 0,25 M ZURÜCKVERSETZT WERDEN.

3.1.2 HÖHE DER GEBÄUDETRAUFEN

3.1.2.1 HÖHE DER GEBÄUDE VON OBERKANTE ROHDECKE ERDGESCHOSSFUSSBODEN BIS ZUR UNTERKANTE TRAUFE, GEMESSEN BEI SCHNITTPUNKT AUSSENWAND-LÄNGSSEITE UND UNTERKANTE SPARREN BETRÄGT 3,00 M.

3.1.3 AUFENTHALTSRÄUME DACHGESCHOSS

3.1.3.1 FÜR DEN EINBAU VON AUFENTHALTSRÄUMEN IM INNENLIEGENDEN TEIL DES DACHGESCHOSSES IST § 67 DER LBO GRUNDLEGENDE.

3.1.4 SOCKELHÖHE

3.1.4.1 DIE SICHTBARE SOCKELHÖHE DARF HÖCHSTENS BERG- UND TALSEITIG 30 CM VOM HÖCHSTEN PUNKT DES UMGEBENDEN GELÄNDES BETRAGEN.

3.1.5 GEBÄUDELÄNGSSEITE

3.1.5.1 DIE MINDESTLÄNGE DER GEBÄUDELÄNGSSEITE MUSS 11 M BETRAGEN.

3.1.6 NEBENGEBÄUDE

3.1.6.1 NEBENGEBÄUDE SIND NICHT ZUGELASSEN.

3.1.7 GARAGEN

3.1.7.1 VORGESCHRIEBENE DACHFORM:
FLACHDACH BIS MAX. 5 GRAD NEIGUNG MIT KIESSCHÜTTUNG ALS OBERSTE LAGE.

3.1.7.2 FÜR DIE GARAGEN DER BAUGRUNDSTÜCKSSCHNITTE 4 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 WIRD DIE DACHNEIGUNG DES GEBÄUDES FESTGESETZT,

3.1.7.3 HÖCHSTE HÖHE BEI DER EINFAHRT (AUSSENMASS 2,50 M),

3.1.7.4 ABSTELLFLÄCHE IN DER GARAGE FÜR GARTENGERÄTE IST BIS MAX. 10 QM ZUSÄTZLICH ZUGELASSEN.

3.1.8 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

3.1.8.1 DIE MINDESTABSTÄNDE SIND IM PLAN EINGETRAGEN, SOWEIT IM EINZELFALL ANGABEN FEHLEN, GELTEN DIE §§ 7 UND 8 LBO.

3.2 FASSADENGESTALTUNG

3.2.1 DIE FARBGEBUNG DER GEBÄUDE (SOCKEL + FASSADE) IST MIT GEDECKTEN, ERDIGEN FARBTÖNEN ZU GESTALTEN, METALLFASSADEN SOLLEN AUSGESCHLOSSEN WERDEN.

3.3 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

3.3.1 NEBENANLAGEN

3.3.1.1 NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 (1) BAUNVO SIND NUR IN FOLGENDEM UMFANGE AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZUGELASSEN:

3.3.1.1.1 FREISITZE

3.3.1.1.2 PERGOLEN

3.3.1.2 VERSORGUNGSANLAGEN IM SINNE DES § 14 (2) BAUNVO KÖNNEN ALS AUSNAHME ZUGELASSEN WERDEN.
SIEHE AUCH 2.10.1

3.3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

- 3.3.2.1 VORGÄRTEN SIND SPÄTESTENS NACH 2 JAHREN VON DER BEZUGSFERTIGKEIT GERECHNET, ALS RASENFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. IM ÜBRIGEN WIRD AUF ZIFFER 2.14 UND 2.15 (PFLANZGEBOTE) VERWIESEN.
- 3.3.2.2 ANFÜLLUNGEN UND ABTRAGUNGEN AUF DEM GRUNDSTÜCK SIND SO DURCHZUFÜHREN, DASS DIE GEGEBENEN, NATÜRLICHEN GELÄNDEVERHÄLTNISSE MÖGLICHST WENIG BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.
- 3.3.2.2.1 DIE GELÄNDEVERHÄLTNISSE DER NACHBARGRUNDSTÜCKE SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN.
- 3.3.2.2.2 DER GELÄNDEAUF- BZW. ABTRAG ZUR GEBÄUDEERSTELLUNG IST AUS DEN PLANUNTERLAGEN DER SOCKELPLANUNG ZU ENTNEHMEN UND BINDEND.
- 3.3.2.3 DIE PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER SIND MINDESTENS 2 M HINTER DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ZURÜCKZUSETZEN UND MIT SCHUTZWÄNDEN MIT EINER HÖHE VON CA. 1,0 M EINZUFRIEDIGEN.

3.3.3 GARAGEN- UND STELLPLÄTZE

- 3.3.3.1 GARAGENEIN- BZW. AUSFAHRTEN SIND ZU BEFESTIGEN, ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSER IST IN DIE KANALISATION ABZULEITEN.
- 3.3.3.2 DIE STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE VORPLÄTZE VOR DEN GARAGEN SIND STETS GEGEN DIE ZUFAHRTSSTRASSEN OFFENZUHALTEN. EINE ABSPERRUNG MIT SICHERUNGSKETTEN, SCHLAGBÄUMEN UND DERGLEICHEN IST UNZULÄSSIG.

3.3.4 EINFRIEDIGUNGEN

- 3.3.4.1 ZULÄSSIG SIND AN ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND PLÄTZEN SOWIE ZU ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

GENERELL: SOCKEL BIS 30 CM HÖHE MIT HECKENHINTERPFLANZUNG SOWIE HOLZLATTENZÄUNE BIS MAX. 70 CM HÖHE.

BEI BERGSEITIGEN GRUNDSTÜCKEN AN ÖFFENTLICHEN STRASSEN SIND STÜTZMAUERN BIS 1 M ÜBER DIE STRASSEN OBERFLÄCHE ZUGELASSEN.

3.3.4.2 BEI EINFRIEDIGUNGEN INNERHALB DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN VON GRUNDSTÜCK ZU GRUNDSTÜCK SIND DIESE NUR BIS ZU EINER MAX. HÖHE VON 1,00 M ZUGELASSEN.

3.3.4.3 VERWENDUNG VON STACHELDRAHT IST UNZULÄSSIG.

3.4 BAUVORLAGEN GEM. § 90 LBO

NEBEN DEM VORZULEGENDEN BAUANTRAG SIND GEM. § 1 (4) - BAU-VORL-VE (BAUVORLAGENVERORDNUNG - VOM 21. DEZ. 1964 BZW. 24. OKT. 1968) 4 GRUNDSTÜCKSSCHNITTE VON DEN GEBÄUDEAUSSENSEITEN (FASSADENSCHNITTE) VORZULEGEN, WELCHE DIE BESTEHENDE UND GEPLANTE GELÄNDEHÖHE ZEIGEN.

DIE GELÄNDESCHNITTE MÜSSEN VON DER STRASSENACHSE BZW. WEGACHSE AUSGEHEN UND SIND BEI DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ODER VON GRENZE ZU GRENZE ABZUSCHLIESSEN.

DER GELÄNDEAUFTRAG IST IN HELLGRÜNER
DER GELÄNDEABTRAG IN HELLBRAUNER
FLÄCHENFARBE ANZULEGEN.

GEPLANTE STÜTZMAUERN SIND DUNKELGRÜN ANZULEGEN UND EINZUMESSEN.

IV. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

4.1 LANDESDENKMALAMT BADEN-WÜRTTEMBERG, AUSSENSTELLE KARLSRUHE

DAS LANDESDENKMALAMT BERICHTET IN SEINER STELLUNGNAHME VOM
27.4.1976

" GEGEN DEN VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLAN BESTEHEN AUS DER
SICHT DER DENKMALPFLEGE KEINE EINWÄNDE.

SOLLTEN VON DER PLANUNG, WEGKREUZE, BILDSTÖCKE, GEDENK-
STEINE O.Ä. BETROFFEN WERDEN, SO IST DAS LANDESDENKMALAMT
EINZUSCHALTEN. SOLCHE OBJEKTE DÜRFEN NUR MIT ZUSTIMMUNG
DES LANDESDENKMALAMTES VERÄNDERT, VERSETZT ODER BESEITIGT
WERDEN.

FERNER GILT FOLGENDER HINWEIS, DER ALS AUFLAGE IN JEDE
BAUGENEHMIGUNG AUFZUNEHMEN IST.

SOLLTEN BISHER UNBEKANNTE FUNDE ODER FUNDPLÄTZE ENTDECKT
WERDEN, SO IST DIES GEMÄSS § 20 DschG UNVERZÜGLICH DEM
LANDESDENKMALAMT ZU MELDEN. DER FUND UND DIE FUNDSTELLE
SIND BIS ZU VIER WERKTAGEN NACH DER MELDUNG IN UNVERÄN-
DERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN, SOFERN NICHT DAS LANDESDENK-
MALAMT EINER VERKÜRZUNG DIESER FRIST ZUSTIMMT. "

PLANFERTIGER:

BADEN-BADEN 21,
DEN 23. Feb. 1976



 PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN
7570 BADEN - BADEN 21

GEMEINDE:

GERNSBACH,
DEN ~~14.6.76~~^{27.8.76}

Bürgermeisteramt
der Stadt Gernsbach

