

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das ~~XX~~ Gewann ~~4~~ **"Lettenlöcher"**
zwischen dem Leutersbach und der Haydnstraße
in **Gernsbach**

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1—23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
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).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

(bei einheitlichem Baugebiet)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist

- ~~XXXXXX~~ Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- ~~XXXXXX~~ gemäß § BauNVO.

~~XXXX~~
oder

~~XXXX~~

~~XXXX~~
Baugebiete

(bei Einteilung in verschiedene Baugebiete)

~~Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete eingeteilt. Die Festsetzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.~~

§ 2

Ausnahmen

(bei einheitlichem Baugebiet):

~~Soweit in § 3, 7, 8, 9 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nicht zulässig ist Kleintierhaltung gemäß § 4, (3) 6~~

~~XXXX~~
oder

~~Soweit nach § 7, 8, 9 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese im allgemeinen dem Baugebiet im allgemeinen gewährt.~~

(bei Einteilung in verschiedene Baugebiete):

~~Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2—9 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.~~

~~XXXX~~
oder

~~Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2—9 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese im dem jeweiligen Baugebiet im allgemeinen zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes dies erfordert.~~

GENEHMIGT
Rastatt, den 18. Mai 1967
Landratsamt
i. V.



Handwritten signature

§ 3 Straßen- und Baulinienplan

Festsetzungen im ~~Gestaltungsplan~~

Festsetzungen nach ~~§ 4 Abs. 4 BauNVO~~ (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) ~~und nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendausgebieten)~~ erfolgen durch Eintragung im ~~Gestaltungsplan~~ **Straßen- und Baulinienplan.**

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind

- ~~unter den benannten Voraussetzungen~~
- unzulässig
- ~~in festgesetzter Höhe~~

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen — nicht — zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

(2) Die zulässige Geschößflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse. § 17 BauNVO bleibt unberührt.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im ~~Gestaltungsplan~~. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl ~~im Gestaltungsplan~~ nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO — nicht — zugelassen werden. ~~Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind in festgesetzter Höhe~~

x) Straßen- und Baulinienplan

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im ~~Gestaltungsplan~~ Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im ~~Gestaltungsplan~~ maßgebend.

x) Straßen- und Baulinienplan

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO — nicht — zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens

— 3,00 m — 4,00 m — 5,00 m —

betragen.

- (2) — Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von
 — 6,00 m — ~~3,00 m~~
 nicht unterschreiten. —
 — Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens
 — 6,00 m — ~~3,00 m~~
 betragen, wobei der geringste Abstand
 — 3,00 m — ~~1,00 m~~
 betragen muß.

(3) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäude-
 längsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und
 dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als
 — ~~30,00 m~~ — **45** m — sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und
 einheitlich gestaltet werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf

- von Straßenoberkante —
- ~~von über dem Gelände~~
- ~~von unter dem Gelände~~

bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden ~~3,00 m~~ ~~3,50 m~~ ~~4,00 m~~ ~~4,50 m~~
 bei zweigeschossigen Gebäuden — ~~6,00 m~~ ~~6,50 m~~ ~~7,00 m~~ —
 bei dreigeschossigen Gebäuden ~~9,00 m~~ ~~9,50 m~~ ~~10,00 m~~

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie
 darf nicht mehr als

— ~~1,30 m~~ ~~1,25 m~~ ~~1,20 m~~ ~~1,15 m~~ — 1,00 m —

betragen. ~~Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist im Gestaltungsplan für jedes
 Grundstück verbindlich festzusetzen. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.~~

(4) ~~Bei nicht geneigten Gelände dürfen die Gebäude einseitig mit einem Hauptgeschoß nicht als im
 Gelände eingebauten Gebäude angesehen werden, das die Gebäudehöhe nicht überschreitet.~~

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größen-
 verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu ge-
 stalten.

(7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weiter-
 gehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

beim steileren Dach: ~~mindestens 45°~~
 beim flachgeneigten Dach: **27°** höchstens 32°

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel
 engoblierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Ein Kniestock ist ~~mit~~ **nicht** zulässig:

~~bei eingeschossigen Häusern mit Stiehlöchern bis höchstens 1,80 m
 bei ein- und zweigeschossigen Häusern mit Dachneigungen von 27° bis 32°~~

(9) ~~Die Dachneigung von Wohnungen und Wohnräume neben Hauptgebäuden mit Stiehlöchern eingebaut
 werden darf nicht geneigten Gelände beträgt mindestens 45° und höchstens 32°. Die Dachneigung von
 Gebäuden geneigten Gelände muß ihre Bemessung und Befestigung jedoch ausschließlich auf die
 gleiche Dachneigung und Befestigung des nachausgebauten Dachbodens durch ne-
 gende Neigung des Dachbodens~~

(10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- (1) ~~Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich mit diesem in einem geordneten Zusammenhang befinden.~~
- (2) Die im ~~örtlichen~~ Grundstücksteil freistehend vorgesehenen ~~Nebengebäude~~ Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der ~~Ortsbau~~ Straßen ~~und Baulinienplan~~ keine besonderen oder abweichenden Festsetzungen trifft.
- (3) ~~Nebengebäude dürfen nicht höher als 10 m sein. Die Höhe der Nebengebäude darf nicht mehr als 1/3 der Höhe des Hauptgebäudes betragen. Nebengebäude sind nicht zugelassen.~~

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
 - Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern —
 - einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung —
 - ~~schlichte Drahtgitterzäune aus Rohmaterial mit Heckenhinterpflanzung~~
 - ~~Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll 1,20 m nicht überschreiten.~~
- Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis **Rastatt** vom **16.5.1966**
- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind
 - unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten (bei zentralen Kläranlagen) —
 - ~~in nicht öffentlichen Kanälen oder in öffentlichen Kanälen, die nicht dem Zweck der DIN 4241 entsprechen, bei Ortskanalnetzen die Kanäle sind~~
 - ~~in nicht öffentlichen Kanälen, die nicht dem Zweck der DIN 4241 entsprechen, bei Ortskanalnetzen die Kanäle sind~~
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.