

Abrundungssatzung

" Sohlweg "

Stadt Gernsbach

Stadtteil Reichental

Landkreis Rastatt

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- § 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 74 Landesbauordnung (LBO)
- § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Textteil

1. Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung sind ausschließlich nur zu Wohnzwecken dienende Vorhaben (Wohngebäude) zulässig, sie werden einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt höchstens 0,2, die der Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4. Die Zahl der Vollgeschosse beinhaltet höchstens 2.
2. Es ist nur ein Einzelhaus nach Maßgabe der Satzungsplanung zulässig.
3. Das Wohngebäude muß straßenmäßig vom Sohlweg aus erschlossen werden.
4. Die Garage ist in das Wohngebäude zu integrieren.
5. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer einheitlichen Neigung auf beiden Seiten von 40 Grad zulässig. Die Stellung des Gebäudes und seine Firstrichtung geht aus der Satzungsplanung hervor.
Im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung muß dem Hauptdach ein Gegengiebel mit einer Mindestbreite von 4,50 m und einem Vorsprungsmaß von höchstens 0,75 m auf der Nordostseite zugeordnet werden. Die Dachneigung des Gegengiebels mit mittig angeordnetem Dachfirst beträgt einheitlich 45 Grad.
Sonstige Dachaufbauten wie Schleppgauben und dergl. sind auf der Nordostseite der Dachfläche nicht zugelassen.
Gleiches (mit Gegengiebel, ohne Dachaufbauten) kann auch an der Südwestseite des Hauptdaches ausgeführt werden.
Abwalmungen (Krüppelwalmdach) sind nicht zugelassen.
6. Zur besseren Höhenanpassung der Gebäude an die Hanglage sind die Geschosse innerhalb dem Gebäude halbgeschossig zu versetzen. Die festgesetzten Traufhöhen dürfen hierbei nicht verändert werden.
Die Erdgeschoßrohbodenhöhe (ERH) beträgt nordöstlich 410,50 m (talseits) bzw. südwestlich 412,00 m (bergseits) ü. NN.
Die Traufhöhen, gemessen ab Schnittpunkt Unterkante Sparren/Außenwand bis Oberkante Erdgeschoßrohbodenhöhe betragen talseits bzw. bergseits höchstens 3,00 m.

Die Oberkante der Firsthöhe darf das Maß von 418,00 m ü. NN nicht überschreiten. Von den festgesetzten Höhenmaßen kann um 25 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

7. Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien in den Farben ziegelrot, altrot, oder braun zu verwenden. Metalldeckungen sind nicht zugelassen.
8. Dachüberstände sind mindestens 50 cm breit auszuführen.
9. Die Fassaden sind mit einem Verputz auszuführen, reinweiße Farbe ist nicht gestattet. Holzverschalungen oder Holzfachwerk müssen untergeordnet an der Nordostseite hergestellt werden. Die sichtbaren Flächen des Untergeschosses (UG) sind dunkel abzusetzen.
10. Notwendige Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Die Stützmauern sind zu begrünen oder als Natursteinmauerwerk herzustellen.
11. Zufahrten und Zugänge sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Garagenzufahrten sind mit Rasengittersteinen oder Pflasterfugen mit Fugenabstand von mindestens 3 cm auszuführen.
12. Das Dachwasser ist dem seitlich dem Sohlweg fließenden Bach zuzuführen und darf nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.
13. Pflanzgebot, mit Rücksicht auf die Landschaftsgestaltung sind entlang dem Sohlweg auf dem privaten Grundstück 3 Laubbäume anzupflanzen. Bevorzugt werden Obstbäume, Ahorn, Eiche und dergl.
Vorgärten sowie die übrigen Grundstücksfreiräume sind innerhalb eines Jahres nach Erstellung der Wohngebäude landschaftsgärtnerisch zu gestalten, gleichzeitig sind die durch Pflanzgebote angeordneten Bäume anzupflanzen.
14. Im Hinblick auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 2 Nr.2 BauGB nicht in vollem Umfang auf dem Baugrundstück möglich.
15. Dem Bauantrag sind Fassadenschnitte von jeder Seite des Gebäudes beizufügen und die jeweiligen Geländeänderungen (Auftrag, Abtrag) darzustellen und auf NN-Höhe zu beziehen. Der Sohlweg muß in einer Seitenansicht höhenmäßig einbezogen werden.

Gernsbach, den 14. MRZ. 2001

Der Bürgermeister:



D. Kistner

Baden-Baden, den 17.01.2000

Planfertiger

Wellstein

Planungsgruppe Wellstein
Bauleitplanung+Landschaftsplanung