

Bebauungsvorschriften

Bebauungsplan

" Wasenwiese / Stöcketäcker "

Stadt Gernsbach Stadtteil Lautenbach

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender

Textteil (Bebauungsvorschriften) zum Bebauungsplan aufgestellt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Baugebiet

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen sind gemäß § 4 BauNVO zugelassen für

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.1.1.2 Anlagen entspr. § 4 (3) BauNVO für

- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3. Anlagen für Verwaltung
- 4. Gartenbaubetriebe
- 5. Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Füllschablone) festgesetzt.

2.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag (§ 16 (4) BauNVO).

- 2.2.3 Aufenthaltsräume (§ 34 Abs. 1 Ziff. 1 LBO) in anderen Geschossen (§ 2 Abs. 6 LBO) einschließlich ihre Treppenräume sind entspr. § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen. Im Falle von den Außenwänden bei Dachausbauten zurückgesetzten Blindkniestöcken gelten diese als Bemessung.
- 2.2.4 Die nach Planeintrag angegebene Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 50 Prozent überschritten werden.
Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegten Pflastersteinen (mindestens 3 cm Fugenbreite), Rasengittersteinen, Schotterterrassen ö. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.
- 2.3 Bauweise § 9 (1) 2. BauGB**
Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeintragungen (Füllschablone) nur zulässig (§ 22 BauNVO):
- 2.3.1 offene Bauweise
1. Einzelhäuser (E)
 2. Einzel- und Doppelhäuser (ED)
 3. Doppelhäuser (D)
- 2.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB**
- 2.4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen der Wohngebäude ist durch Eintrag der Firstrichtung im Bebauungsplan bestimmt. Firstrichtungen von Garagen sind freigestellt.
- 2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2. BauGB**
- 2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Festsetzungen von Baugrenzen (Baufenster) nach Planeintrag.
- 2.5.1.1 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über die Baugrenzen und Baulinien kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben hiervon unberührt.
- 2.5.1.2 Überdachungen (Überdeckung) von Stellplätzen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 2.5.1.3 Die Bautiefe der Wohngebäude beträgt höchstens 10,0 m, soweit diese nach den Planeintragungen von der Baugrenze zu messen sind.
Ziffer 2.5.1.1 findet auf die Bemessung der gesamten Bautiefe Anwendung.

- 2.5.1.4 Mindestens die Hälfte der Fläche des Baugrundstücks sind mit wasserdurchlässigen Materialien unbefestigt bzw. unversiegelt herzustellen und einer naturnahen Gestaltung zuzuführen.
Bei Flächenüberschreitung sind geeignete Maßnahmen wie Dacheingrünungen, breitfugige bzw. wasserdurchlässige Pflasterfugen als Ersatzmaßnahme vorzunehmen.
- 2.5.2 **Nebenanlagen**
- 2.5.2.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im übrigen siehe Ziffer 2.5.2.2 dieser Vorschriften.
- 2.5.2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur in folgendem Umfange zugelassen:
- Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:
- a) Holzkonstruktionen auf Streifen- oder Einzelfundamenten,
 - b) Außenverbretterungen (Holz) in braunem Lasurfarbton, keine zusätzliche Innenverschalung,
 - c) Rauminhalt maximal 20 m³ einschließlich Dachraum,
 - d) Sattel- oder Pultdach, 30 bis 40 Grad Dachneigung,
 - e) Dachdeckung Ziegel oder besandete Bitumenpappe.
 - f) Im übrigen darf der seitliche Grenzabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten.
- 2.5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
- 2.5.4 Auf der nach Planmaßgabe festgesetzten 'Streuobstwiese - privat' sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen jeglicher Art nicht zugelassen, soweit sie genehmigungspflichtig sind.
- 2.6 **Mindestgröße der Baugrundstücke** § 9 (1) 3. BauGB
- 2.6.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird auf 350 qm festgesetzt.
- 2.7 **Garagen und Stellplätze** § 9 (1) 4. BauGB
- 2.7.1 Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der Planung zugelassen.

- 2.8 Verkehrsflächen** § 9 (1) 11. BauGB
- 2.8.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.9 Versorgungsflächen** § 9 (1) 12. BauGB
- 2.9.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen (Trafostationen) bis höchstens 3,00 m Traufenhöhe.
Baugestaltung: Satteldach erforderlich
- 2.10 Versorgungsanlagen** § 9 (1) 13. BauGB
- 2.10.1 Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt mit Erdkabel.
- 2.11 Pflanzgebote, Pflanzenerhaltung** § 9 (1) 25. BauGB
- 2.11.1 Pflanzgebote - Allgemeines Wohngebiet**
- 2.11.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur heimische Laubbäume oder Obstbäume auf öffentlichen und privaten Grundstücken anzupflanzen.
- 2.11.1.2 Die nach den Planeinträgen festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind nach Art und Standort verbindlich.
Abweichungen vom Standort können zugelassen werden, soweit Grundstückszufahrten und nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dies erforderlich machen.
- 2.11.1.3 Die Gehölze der Bäume sind mindestens in Halbstämmen (DIN 18916) anzupflanzen.
- 2.11.1.4 Im übrigen ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Bestehende Baumstandorte können angerechnet werden. Die Pflanzung kann auch gruppenweise erfolgen.
- 2.11.1.5 Sollten mehrere Bäume angepflanzt werden, darf die Zahl der Nadelgehölze das Verhältnis von einem Viertel gegenüber den Laubbäumen nicht überschreiten.
- 2.11.2 Pflanzenerhaltung - Allgemeines Wohngebiet**
- 2.11.2.1 Der Pflanzbestand ist unverändert zu belassen und dauernd zu unterhalten. Bebaute Grundflächen von Gebäuden und Nebenanlagen nach Ziffer 2.5.2 sind hiervon ausgenommen. Im übrigen sind bestehende Obstbäume und Laubbäume soweit als möglich zu erhalten.

2.11.3 'Streuobstwiese - privat'

Innerhalb der Streuobstwiese ist der Pflanzenbestand unverändert zu belassen und dauernd zu unterhalten. Bei Nachpflanzungen sind nur heimische Obstbäume zugelassen.

2.11.4 'Grünflächen - öffentlich und privat'

Die Grünflächen sind unverändert zu belassen, wasserführende Gräben offen zu belassen und dauernd zu unterhalten.

Im übrigen sind die Ziffern 2.11.1 und 2.11.2 anzuwenden.

2.12 Höhenlage der Wohngebäude § 9 (2) BauGB

2.12.1 Die Höhe der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) ist nach 'Anlage 1' Baugrundstücksschnitte festgelegt. Abweichungen um plus oder minus 25 cm von den angegebenen Höheneintragungen sind zugelassen.

2.13 Höhenlage der Verkehrsflächen § 9 (1) 26 u. (2) BauGB

2.13.1 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsstraße geht aus dem Längsschnitt (Höhenplan) hervor. Abweichungen um plus oder minus 25 cm von den angegebenen Höheneintragungen sind zugelassen.

2.13.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenkörper und Wege sind auf den privaten Grundstücken zugelassen.

2.13.3 Böschungen, die den äußersten Umfang der notwendigen Erdbewegung darstellen, sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1:1,5) bleibt dem Eigentümer unbenommen, sofern nicht weitergehende Vorschriften festgesetzt sind.

2.13.4 Zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonfuß-Rückenstütze) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich.

2.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21 u. (2) BauGB

2.14.1 Die nach dem Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte innerhalb der Strecke "B1-E1" sind durch Grundbucheintrag zu Gunsten der Stadt Gernsbach für Entwässerungsleitungen zu sichern.

2.15 Ausgleichsfläche § 9 (1) 20 BauGB

2.15.1 Gegenüber der geplanten Bebauung ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ein Ausgleich durch die geplanten Grünanlagen nach Maßgabe der Planung zu schaffen.

III. Örtliche Bauvorschriften

.....zum Bauplan "Wasenwiese/Stöcketäcker"

.....gem. § 74 LBO v. 08.08.1995 (Gbl. S. 617)

3.a Baugestaltung

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Geneigte Dächer der Wohngebäude sind allgemein nur mit naturroten oder rotbraunen, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Metalldacheindeckungen, Wellplatten und anthrazite Farben sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Dachvorsprünge von mindestens 50 cm an Ortsgang und Traufe sind vorgeschrieben.

3.1.2 Die Dachneigung der Wohngebäude geht aus den Planeintragungen hervor und beträgt 42-48 Grad.

Beide Dachflächen müssen die gleiche Neigung haben.

3.1.3 Es sind nur Satteldächer entsprechend der nach den Planeintragungen vorgegebenen Firstrichtungen zugelassen. Hauptdachfirste können bis zu einem Meter von der Gebäudemitte unter Einhaltung der zulässigen Dachneigung versetzt werden.

3.1.4 Dachgauben

Dachaufbauten und Dachgauben sind nur in folgendem Umfang zulässig:

3.1.4.1 Schleppgauben

Schleppgauben dürfen das Längenmaß von 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten und müssen mindestens einen Abstand von 1/4 der Gebäudelänge von der Giebelwand haben. Mindestens 3 Ziegelreihen, jedoch 1,25 m Neigungslänge muß der untere Abstand von der unteren Traufe (Sparrenvorderkante) betragen.

Der obere Abstand der Schleppgaube zum Dachfirst darf das Maß von 1,50 m (gemessen in Dachneigung) nicht unterschreiten. Die Höhe der Stirnseite beträgt maximal 1,50 m über Dachfläche und höchstens 2,50 m über Geschoßrohdecke bis zur Unterkante Traufe (Schnittpunkt Gaubenaußenwand/Sparrenunterkante).

Je Dachseite sind nur 2 Schleppgauben zugelassen.

Im Falle von durchgehenden Schleppgauben sind diese als durchgehendes Lichtband auszubilden und so anzuordnen, daß die Traufe des Wohnhausdaches nicht unterbrochen wird.

Das Gaubenlängenmaß beträgt höchstens 2/3 der Gebäudelänge und muß mindestens 1/6 Abstand der Gebäudelänge von der Außenwand haben.

3.1.4.2. Giebelgauben

Die Giebelgauben dürfen das Längenmaß, bei mehreren Gauben das Längenmaß in der Summe, von 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1/5 der Gebäudelänge haben.

Der obere Abstand vom First der Giebelgaube bis zum Dachfirst des Hauptgebäudes muß mindestens 2,00 m und der untere Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante) bis zur Gaubenaußenwand muß mindestens 1,50 m betragen (beide Maße in Dachneigung gemessen).

Die Höhe des Gaubenfirstes, von OK-Rohdecke des zugehörigen Geschosses bis OK-Sparrenfirst gemessen, darf das Maß von 3,25 m nicht überschreiten. Die Gaubenhöhe, außen an der Gaubenecke gemessen, darf über der Dachfläche bis Unterkante Sparren höchstens 1,25 m betragen.

Die Dachneigung der Giebelgauben wird auf 45 bis 50 Grad festgesetzt.

Es sind nur 3 Giebelgauben je Dachseite zugelassen.

3.1.4.3 Dreiecksgauben

Das Grundmaß der Gauben darf in der Summe nicht mehr als 6,00 m der Gebäudelänge betragen.

Der seitliche Abstand der Gaube muß mindestens 2,00 m von der Giebelwand betragen und mindestens 1,75 m unteren Abstand von der Traufe haben (gemessen in Neigungslänge von der Sparrenvorderkante).

Der obere Abstand vom First der Dreiecksgaube zum Dachfirst des Hauptdaches darf das Maß von 2,25 m (gemessen in Dachneigung) nicht unterschreiten.

Die höchste Höhe des Gaubenfirstes, gemessen von der Geschosdecke, beträgt 2,75 m. Die Dachneigung der Dreiecksgaube wird auf 45 Grad festgelegt.

Es sind nur bis zu 2 Dreiecksgauben je Dachseite zugelassen.

3.1.4.4 Zwerchgiebel (Gegengiebel)

Zwerchgiebel, die die Traufe unterbrechen, dürfen das Längenmaß von $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen mindestens einen Abstand von $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge von der Giebelwand haben.

Die Giebelbreite darf höchstens 4,00 m betragen.

Der Höhenabstand von der Traufe des Hauptdaches bis zur Traufe des Zwerchgiebels (jeweils Sparrenvorderkante) beträgt höchstens 1,00 m.

Der obere Abstand vom First des Zwerchgiebels bis zum Dachfirst des Hauptgebäudes muß mindestens 1,00 m betragen (gemessen in Dachneigung).

Die Dachneigung des Zwerchgiebels wird wie die Dachneigung des Hauptgebäudes auf 42-48 Grad festgesetzt.

- 3.1.4.5 Es können nur einheitliche Gaubenformen gewählt werden, gemischte Formen sind nicht zugelassen. Die Dachdeckung der Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Die Wangen der Stirnseiten sind mit Holzverbretterung oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden.

- 3.1.5 Dachausschnitte (Negativgauben) sind nicht zugelassen.
- 3.1.6 Walmdächer sind nicht zugelassen.
- 3.1.7 Die Dachneigung von Garagen richtet sich nach der Dachneigung des Hauptgebäudes und wird wie folgt vorgeschrieben: 42 bis 48 Grad.
Dächer der Garagen sind mit dem gleichen Dachdeckungs-material wie die der Wohngebäude einzudecken.
Soweit Garagen nach Maßgabe der Baugrundstücksschnitte im Erdreich zu liegen kommen, sind die Flachdächer mit Erdreich zu überdecken, einzugrünen und dauernd zu unterhalten.

3.2 Gebäudehöhen

3.2.1 Sockelhöhe

- 3.2.1.1 Die Höhenlage der Gebäude "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbo-den-höhe) werden durch Maßeintragung im jeweiligen Baugrundstücksschnitt der 'Anlage 1' zum Bebauungsplan bestimmt. Die Fertigbodenhöhe "FB" der Garagen sind der 'Anlage 1' zu entnehmen. Bestehende Gebäude bleiben hiervon unberührt
- 3.2.1.2 Von dem bestimmten Höhenmaß kann höchstens um 25 cm plus oder 25 cm minus abgewichen werden, sofern die Erschließung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück der Höhe nach gewährleistet ist.
- 3.2.1.3 Die Sockelhöhe (Erdgeschoßrohbo-den-höhe) der Wohngebäude beträgt in der Regel höchstens 30 cm, gemessen von der bergseits im Auftrag oder Abtrag am Gebäude eingeebneten Geländehöhe.

3.2.2 Gebäudetraufen

- 3.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäudetraufen, gemessen von Oberkante der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbo-den-höhe) bis Unterkante Traufe, (Schnittpunkt Gebäudeaußenwand/Unterkante Sparren) beträgt:

3,25 m

Einzelheiten gehen aus den Planeintragungen (Füllschablone) der Baugebietsteilflächen hervor.
- 3.2.2.2 Bei Gebäuderücksprüngen bis zu einem Drittel der Gebäude-längsseite ist die Überschreitung der Höhe der Gebäude-traufen bei geneigten Dächern bis höchstens 1,00 m zulässig.
- 3.2.2.3 Die höchste Höhe der Garagentraufe beträgt 2,50 m, gemessen ab Garagenfußboden bis Unterkante Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren).

Bei Garagen mit Flachdachausbildung im Erdreich gilt das gleiche Maß als höchste Höhe, gemessen bei Oberkante Rohbetondecke

3.2.3 Firsthöhe

- 3.2.3.1 Die höchste Höhe der Gebäudefirste, gemessen von Oberkante der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) beträgt bei den Wohngebäuden 9,50 m.

3.3 Fassadengestaltung

- 3.3.1 Die Gebäude und Garagen (Sockel und Fassade) sind mit gedeckten, erdigen Tönen farblich zu gestalten.

Ausnahmsweise können weiße Putzfassaden, wenn diese gestalterisch in Verbindung mit Naturholzverschalungen und Holzkonstruktionen gebracht werden, zugelassen werden.

3.b Gestaltung unbebauter und bebauter Flächen

3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 3.4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen und Wegen sind nur nach Maßgabe der Baugrundstücksschnitte gemäß 'Anlage 1' in bezug auf die festgelegten "ERH"-Höhen zugelassen.

- 3.4.2 Stützwände entlang von Straßen und Wegen (Straßenbegrenzungslinie) sind bergseits, bedingt durch anstehende Geländeneigungen, auf den privaten Grundstücksflächen und bis zu 50 cm Höhe zugelassen.
Talseitige Stützwände entlang von Straßen und Wegen, die an die Straßenbegrenzungslinie angrenzen, sind nicht zugelassen.

- 3.4.3 Im übrigen Bereich innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind Stützwände bis zu 1,0 m Höhe über Gelände zulässig.

- 3.4.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb der 'Streubstwiese - privat' nicht zugelassen.

3.5 Ein- und Ausfahrten (Garagen u. Stellplätze)

- 3.5.1 Bei den zur Erschließungsstraße zugewandten Ein- und Ausfahrten sind anfallende Oberflächenwasser von Baugrundstücken in die Kanalisation abzuleiten.
Ein Ableiten auf öffentliche Flächen ist nicht zugelassen.

- 3.5.2 Die Stellplätze für PKW und die Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Abspernung mit Sicherheitsketten, Abschränkungen und dergleichen ist unzulässig.

- 3.5.3 Ein- und Ausfahrten auf privaten Grundstücken sowie PKW-Stellplätze sind mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder Kiesbelag mindestens 5,0 m tief zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. vordere Baugrenzflucht zu befestigen.

Bituminöse Beläge und anthrazitfarbene Oberflächen sind bei Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen.

3.5.4 Soweit Garagen nach Maßgabe der Planeintragung an öffentlichen Straßen und Wegen angeordnet sind, muß ein seitlicher Mindestabstand von 0,50 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze eingehalten werden.
Im übrigen bleiben die einzuhaltenden Abstandsflächen entspr. § 5 LBO unberührt.

3.5.5 Für das Plangebiet gilt die gesetzliche Stellplatzregelung entspr. der Landesbauordnung.

3.6 Grundstücksgestaltung

3.6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens nach einem Jahr, von der Bezugsfertigkeit des Gebäudes gerechnet, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.6.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden oder einer Bepflanzung mit einer Höhe von mindestens 1,0 m einzufriedigen.

3.7 Einfriedigungen

3.7.1 Zulässig sind, mit Ausnahme von Ziffer 3.4.2, an öffentlichen Straßen und Wegen nur Sockel bis zu 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung und auch als Holzlattenzäune bis zu einer Gesamthöhe von 70 cm.

3.7.2 Bei Einfriedigungen innerhalb der Grundstücksgrenzen von Grundstück zu Grundstück sind die unter Ziffer 3.7.1 genannten Einfriedigungsarten und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen.

3.7.3 Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

3.7.4 Einfriedigungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind nicht zugelassen.

3.8 Bauvorlagen

3.8.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Bauvorlagenverordnung vier Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) und eine Schnittentwicklung für die Garage mit Zufahrt vorzulegen und auf die Straßenachse bzw. Grundstücksgrenzen über 'NN-Höhe' zu beziehen.

3.8.2 Pflanzgebote und Pflanzhaltung, soweit es sich um bestehende Obstbäume handelt, sind mit Angabe der Baumart und des Standortes sowie die Maßnahme von Pflanzgeboten mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

- 3.8.3 Versiegelte Flächen sind planerisch darzustellen und das Verhältnis mit der anteiligen Baugrundstücksfläche nachzuweisen.
- 3.8.4 Mit dem Bauantrag ist die Grundstücksentwässerung vorzulegen und bei Bedarf die Entwässerung des Kellers durch Hebeanlage im Falle höher liegender Ortskanalisation nachzuweisen.

Hinweis: Historische Funde

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Gernsbach, den 14. OKT. 1997

Baden-Baden, den 16. Juni 1997

Der Bürgermeister:

Planfertiger:



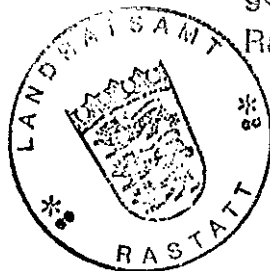
D. Kuntzel



PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITEKTEN•INGENIEURE BERATEN•PLANEN

[Handwritten signature]

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 21. 10. 97



[Handwritten signature]
- Seelmann -