

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan der

Stadt	G e r n s b a c h
Landkreis	R a s t a t t
Baugebiet	Gernsbach Gewann "Wört"

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8, 9 des Bundesbaugesetzes v. 23. Juni 1960 (BGBl. LS. 341) (BBauG).
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung v. 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) v. 19. Jan. 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 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, der Bekanntmachung vom 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 351).

B) Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Plan.

- a) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- b) Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Für den östlichen Teil wird eine Mehrzweckhalle zwingend vorgeschrieben (mit Nebenanlagen).

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 2 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festlegung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf im Sinne des § 17 BauNVO höchstens betragen:

- 1. Zahl der Vollgeschosse (siehe Planeintrag)
- 2. Grundflächenzahl entsprechend § 17 BauNVO für WA 0,4 und SO 0,25
- 3. Geschoßflächenzahl für WA 0,8 und SO 0,5
- 4. Im WA und SO ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 4 Bauweise

Die Dachform ist nicht zwingend vorgeschrieben, die Neigung ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

- 1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 6 Gestalten der Bauten

A) Für SO₁ gilt:

1. Zur Gestaltung der äußeren Konzeption werden keine Einschränkungen gemacht. Das Gebäude muß sich jedoch harmonisch in die Gesamtsituation einfügen.
2. Bei der Ausführung mit einem Satteldach mit unterschiedlicher Dachneigung und Sparrenlänge können die Dachflächen bis auf das vorhandene Gelände gezogen werden. In diesem Fall ist jedoch einheitliches Material zu verwenden.
3. Für die Dachdeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden.

B) Für SO₂ gilt:

1. Das Gebiet ist von Gebäuden freizuhalten, es dient ausschließlich als Parkanlage.
2. Die Parkanlage ist nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten anzulegen und auszuführen.
3. Der bestehende Bach wird ~~zum Teil~~ als offenes Gewässer beibehalten und gestaut.
4. Zulässig sind hier Mini-Golf, Schach und ähnliche Freizeiteinrichtungen, die den Charakter als Parkanlage nicht beeinträchtigen. Zulässig ist außerdem der im Bebauungsplan enthaltene Kinderspielplatz.

C) Für WA gilt:

1. Das Gebäude wurde als Bestand übernommen.
2. Die Baugrenzen wurden erweitert.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände

Die im Bebauungsplan eingetragenen seitlichen Grenzabstände dürfen nicht unterschritten werden.

§ 8 Verkehrsmäßige Erschließung und Stellplätze

1. Der Anschluß der Zufahrt an die Landesstraße hat nach RAL-K (Knotenpunktstyp I, Abb. 4) mit Radien vom 12 m zu erfolgen. Die Gradienten der Erschließungsstraße sollte im Einmündungsbereich auf eine Länge von 20 m keine größere Neigung als 2% haben.
2. Die Stellplätze sind unüberdacht, eine geeignete Zufahrt ist aus verkehrstechnischen Gründen vorzusehen.
3. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur an den dafür bezeichneten Stellen zulässig. Eine freie Zufahrt zu den Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein.

§ 9 Wasserversorgung und Entwässerung

Die geplante Mehrzweckhalle ist an das städt. Wasserversorgungsnetz anzuschließen. Die Entwässerung kann sowohl im Misch- wie auch im Trennsystem erfolgen.

Der Dorfbach darf nicht verdolt werden. Für die geplante Stauanlage sind zu gegebener Zeit entsprechende Pläne einzureichen.

Auf dem Parkplatz sind Oelabscheider in erforderl. Zahl vorzusehen.

§ 10 Gärtnerische Gestaltung

Die Gesamtanlage ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Zum Baugesuch der Mehrzweckhalle ist ein Bepflanzungsvorschlag einzureichen.

Die Parkplätze sind durch entsprechenden Bewuchs vom eigentlichen Parkgelände abzugrenzen.

Die erhaltungswürdigen Bäume sind im Plan gekennzeichnet.

§ 11 Telefonanschluß

Telefonanschluß und Stromversorgung durch Verkabelung.

§ 12 Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder und Modelle verlangen.

Gernsbach, den 8. März 1974


.....
(Bürgermeister)