



Bebauungsplan "Im Wörthgarten"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Entwurf
26.07.2021**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07KRS15034
 Stadt Gernsbach
 Bebauungsplan „Im Wörthgarten“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Im Wörthgarten“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.1.2 Urbanes Gebiet (MU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.

1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Zulässig sind:

- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe.
- Tankstellen.
- Wohnungen.
- Vergnügungsstätten.

1.1.4 Sondergebiet 1 Nahversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Zulässig ist:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Gernsbacher Sortimentsliste“ und einer gesamten maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m². Der Anteil an sonstigen zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten, gemessen nach Verkaufsfläche, darf nicht mehr als 10 % betragen.

1.1.5 Sondergebiet 2 Nahversorgung, Gewerbe, Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Zulässig sind im Erdgeschoss:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Gernsbacher Sortimentsliste“ und einer gesamten maximalen Verkaufsfläche von 2.100 m². Der Anteil an sonstigen zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten, gemessen nach Verkaufsfläche, darf nicht mehr als 10 % betragen.
- Ein Bäckereicafé mit einer Gastraumgröße von max. 100 m².

Zulässig sind in den Obergeschossen:

- Wohnnutzungen.
- Geschäfts- und Büronutzungen.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl im WA beträgt 0,6.

Die Grundflächenzahl im SO 1, SO 2, MU sowie im GEe beträgt 0,8.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im WA sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zulässig.

Im MU und SO 2 sind Gebäude mit minimal zwei und maximal vier Vollgeschossen zulässig. Verbindende Bauteile im Erdgeschoss dürfen dabei auch eingeschossig ausgeführt werden.

Im SO 1 und im GEe ist keine maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.3 Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) sind gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Maßgebend ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit Dachaufbauten, technischen Anlagen o. ä. kann auf max. 20 % der maßgebenden Dachfläche um max. 2 m zugelassen werden.

1.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen mit dem Rohfußboden nicht unterschritten werden.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Ausnahmsweise sind auch ohne explizite Flächenausweisung Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes oder zur Ableitung von Abwasser zulässig.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im GEE ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA, MU, SO 1 und SO 2 ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge, festgesetzt. Auf die Vorgabe zur Gebäudegliederung im WA (Ziffer 2.1.2) wird hingewiesen.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

1.6 Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

1.7 Flächen und Maßnahmen für Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit HWS gekennzeichneten Fläche ist zur Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes der Stadt Gernsbach eine Aufweitung des Abflussquerschnittes der Murg auf einer Länge von ca. 350 m und einer Tiefe von ca. 10 m vorzunehmen. Der Übergang zu höher gelegenen Flächen im Plangebiet ist über eine Böschung mit Neigung 1:2 bzw. 1:2,5 herzustellen. Der neu entstehende Böschungsbereich ist mit einer ca. 0,35 bis 0,50 m starken Rekultivierungsschicht abzudecken.

Soweit baulich umsetzbar und Gründe des Hochwasserschutzes dem nicht entgegenstehen sind vorhandene Gehölze zu erhalten.

Für die Umgestaltung des Murgufers ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Planung und Ausführung sind mit der Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Rastatt bzw. dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Bauflächen sind flächig auf Höhe des Wasserspiegels eines 100-jährlichen Hochwasser + Klimazuschlag (HQ₁₀₀ Klima) zuzüglich 0,20 m aufzuschütten.

Im Bereich des Murgufers sind die Flächen zur Umsetzung der Hochwasserschutzkonzeption abzugraben. Im Bereich des mit einer Pflanzbindung versehenen Uferabschnittes sind keine Abgrabungen zulässig.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Baufeldräumung

Erforderliche Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

1.9.2 Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eine nach oben gerichtete Lichtführung ist allgemein unzulässig.

- Entlang des Murg-begleitenden Fußweges sind Beleuchtungen unzulässig.
- Eine dezente Beleuchtung des Murg-Zuganges („Murgstufen“) ist z. B. durch niedrige Pollerleuchten oder durch Leuchtleisten in den Stufen zulässig.
- Eine Beleuchtung der Fuß- und Radwegebrücke ist nur mit nach innen gerichteten Leuchten zulässig.
- Beleuchtete Werbetafeln oder Fassadenbeleuchtungen sind nur an den Ostseiten der Gebäude zulässig.
- Auf der zentralen Parkplatzfläche sind keine beleuchteten Werbetafeln zulässig.

Für die Beleuchtung sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Ausschließliche Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten (Full-Cut-Off-Leuchten)
- Maximale korrelierte Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin, vorzugsweise 2.400 Kelvin.
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung, LED mit geringem Blaulichtanteil (z. B. schmalbandige Amper oder PC Amber LED)
- Nachtabstaltung oder Nachtabenkung der Beleuchtung des zentralen Parkplatzes.
- Keine nach oben gerichtete Anstrahlung von Gebäuden
- Verwendung von Bewegungsmeldern an Wohngebäudeaußenbeleuchtungen.

1.9.3 Nistkästen Brutvögel (CEF-Maßnahmen)

In räumlicher Umgebung zum Plangebiet sind mindestens drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Bereich des ehemaligen Abspülkanals befindliche, nicht mehr funktionstüchtige Röhre für den Eisvogel, ist im Vorfeld des Eingriffs instand zu setzen und an eine geeignete Stelle außerhalb der Eingriffsfläche neu zu installieren. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist eine zusätzliche Anbringung einer Niströhre für den Eisvogel zu prüfen.

Die Annahme der Kästen ist zu kontrollieren. Die Funktionstüchtigkeit der Nistkästen sowie ggf. der Niströhre ist durch ein dreijähriges Monitoring zu gewährleisten.

1.9.4 Nistkästen Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Innerhalb des Plangebietes oder in angrenzenden Bereichen sind mindestens folgende Fledermaus-Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 6 x Schwegler 1 FD
- 10 x Schwegler 2 F
- 5 x Schwegler 1 FW
- 2 x Schwegler 2 FN
- 2 x Schwegler 3 FN
- 2 x Schwegler Fledermausflachkästen

Außerhalb des Plangebietes an umliegenden Gebäuden sind mindestens folgende Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 3 x Schwegler 1 WQ
- 5 x Fledermauswandschalen 2 FE

Die Nistkästen sind als CEF-Maßnahme vor dem Eingriff anzubringen. Die Nistkästen sind mit einem Katzen- bzw. Marderschutz zu versehen. Die Annahme der Kästen ist zu kontrollieren. Die Funktionalität der Nistkästen ist durch ein dreijähriges Monitoring im Spätjahr zu gewährleisten.

Bei Errichtung der Gebäude (somit keine CEF-Maßnahme) sind mindestens folgende Ersatzquartiere zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten:

- 5 x Schwegler 1FQ (Sommerquartier)
- 1 x 1WQ (Winterquartier)

1.9.5 Umsiedlung Mauereidechsen

Vor Beginn der Arbeiten im Eingriffsbereich sind im Gebiet vorkommende Mauereidechsen Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September unter gutachterlicher Aufsicht und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde einzufangen und in die vorbereiteten Ersatzhabitate zu versetzen (vgl. Ziffer 1.14.).

Die weitergehenden Erläuterungen der Maßnahmenkonzepte für die Mauereidechse sowie die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des Regierungspräsidium Karlsruhe vom 22.07.2021 sind zu beachten.

1.9.6 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Unteres Murgtal und Seitentäler“, Lebensraumtyp 3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculus fluitantis und des Callitriche-Batrachion“ sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Verwendung biologisch abbaubarer Öle (Schmierstoffe, Hydraulikflüssigkeit) bei den Baumaschinen.
- Verwendung einer Auffangwanne und Bereithalten von Bindemitteln beim Betanken.
- Durchführung von Sicherheitsmaßnahmen bei drohendem Hochwasser
- Entsorgung kontaminierter Abfälle und Materialien.

1.9.7 Vorgaben des Sanierungsplanes

Die Vorgaben und Beschreibungen des angepassten Sanierungsplanes sind bei Auffüllung und Baureifmachung des Plangebietes sowie Umsetzung der Planung zu beachten.

1.9.8 Maßnahmenfläche Murgufer M 1

Der Bereich des aufgeweiteten Murgufers ist mit einer standortangepassten kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Eine partielle Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern kann zugelassen werden, sofern Belange des Hochwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.

1.9.9 Maßnahmenfläche Dammbereich M 2

Der Bereich östlich des Hochwasserdammes im Süden des Plangebietes ist mit einer standortgerechten kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Ab einem Abstand von 3 m zum Dammfuß ist auch die Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zulässig. Die Anpflanzung von Bäumen ist in M 2 unzulässig.

1.10 Flächen zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten sind der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich zu halten. Eine Überbauung oder Bepflanzung ist unzulässig.

1.11 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den in der Planzeichnung/in dem Beiplan gekennzeichneten Bereichen bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.5.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		Erf. R´w, res des Außenbauteils in dB		
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

- 1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die schalltechnische Untersuchung der Kurz und Fischer GmbH (Gutachten 12397-01).

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

1.12 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Alternativ können Obstbäume gepflanzt werden. Abweichungen von den vorgegebenen Standorten sind zulässig. Die Anzahl der Baumpflanzungen ist jedoch zu gewährleisten.

Je acht Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Pflanzungen sind die Pflanzvorgaben gemäß Anhang zu beachten.

Weiterhin sind im Bereich der Murgaufweitung nach deren Durchführung standortgerechte Bäume anzupflanzen. Vorgaben des Hochwasserschutzes sind dabei zu beachten.

1.13 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit einer Pflanzbindung belegten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und zu entwickeln. Eine flächige Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind Bäume oder Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Die Entnahme standortfremder Bäume oder Sträucher ist zulässig. Sie sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

1.14 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB)

Im Vorfeld der Planung sind folgende Ersatzhabitats für die Mauereidechse herzustellen und die im Plangebiet eingefangenen Tiere anschließend in diese anzusiedeln.

Ersatzlebensraum 1 auf den Flurstücken 1196, 1197, 1198, 1199 und 1200, Gewann Galgeneck, Gemarkung Gernsbach: Innerhalb der genannten Flurstücke sind vier Steinriegel mit einer Breite von ca. 1,5 m sowie einer Länge von ca. 3 - 4 m vorzusehen. Dabei ist eine ca. 0,7 m tiefe Grube auszuheben und mit groben Steinen bis zu einer Höhe von 0,5 m aufzufüllen. Die verwendeten Steine sollen einen Mindestdurchmesser von 0,2 m aufweisen. Zusätzlich sind zehn Totholzhaufen mit einem Volumen von ca. 1 - 2 m³ anzulegen.

Ersatzlebensraum 2 auf den Flurstücken 1204/1, 1205, 1257/1, 1258/1, 1259/1, Gewann Galgeneck, Gemarkung Gernsbach: Innerhalb der genannten Flurstücke sind die bestehenden Trockenmauern durch Beseitigung von Gehölzen und Aufastung von Bäumen freizulegen. Weiterhin sind auf Flurstück 1204/1 zwei Steinriegel analog Ersatzlebensraum 1 vorzusehen. Zusätzlich sind als Verbindung zwischen den Steinriegeln mindestens 28 Totholzhaufen anzulegen.

Ersatzlebensraum 3 auf den Flurstücken 1229, 1231, 1233, 1234, Gewann Galgeneck, Gemarkung Gernsbach: Innerhalb der genannten Flurstücke sind vier Steinriegel analog Ersatzlebensraum 1 vorzusehen. Zusätzlich sind auf der Fläche zwanzig Totholzhaufen anzulegen. Die bestehende Trockenmauer ist zu erhalten. Zum Beginn der Umsiedlung ist Ersatzlebensraum 3 mit einem Reptilienschutzzaun einzuhegen.

Die Flächen sind - soweit möglich - in 2 - 3 zeitlich begrenzten Durchgängen zu beweiden. Dabei sind auch Rohbodenflächen und Altgrasstreifen auszubilden. Ein erster Beweidungsvorgang soll spätestens Anfang Juni erfolgen. Nach jährlichem Abschluss der Beweidung kann ein Abmulchvorgang durchgeführt werden. Die Flächen sind von aufkommendem Gehölzbewuchs freizuhalten. Eine dauerhafte Pflege der Flächen ist zu gewährleisten. Ein Monitoring ist nach einem, drei, fünf sowie 10 Jahren durchzuführen.

Die weitergehenden Erläuterungen der Maßnahmenkonzepte für die Mauereidechse sowie die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des Regierungspräsidium Karlsruhe vom 22.07.2021 sind zu beachten.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Wörthgarten“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019; die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

Im WA, MU, SO 1, SO 2 sowie im GEE sind für Hauptgebäude Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer zulässig. Dächer sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke min. 12 cm, kräuterreiche Saatgutmischung). Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind allgemein zulässig.

2.1.2 Gebäudegliederung

Im WA sind Gebäudekörper in Abschnitte von maximal 35 m Länge durch Einschnitte von mindestens 5 m Breite und 3 m Tiefe zu gliedern.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäuden im SO 1, SO 2 und im GEE sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximal zwei Werbeanlagen je Einzelhandelseinrichtung bzw. Gewerbebetrieb.
- Maximal eine Werbeanlage je Gebäudeansichtsseite.
- Ansichtsfläche von Werbeanlagen max. 8 m².

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Ein Werbepylon bzw. Einfahrtsstele mit maximal 8 m Höhe.

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung vorgesehen werden. Fahnen als Werbeträger sowie bewegte, wechselnde oder grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

In WA und im MU sind Werbeanlagen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximal eine Werbeanlage je Gebäude, ausschließlich im Erdgeschossbereich.
- Ansichtsfläche von Werbeanlagen max. 2 m².
- Bei mehreren Gewerbebetrieben innerhalb eines Gebäudes sind Werbeanlagen aufeinander abzustimmen oder auf Sammeltafeln anzubringen.

Bei der Anlage von Werbeanlagen sind die Vorgaben zur Beleuchtung zu beachten (vgl. Ziffer 1.9.2)

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten oder Betriebsflächen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ sind Blühflächen oder die gezielte Anlage von Ruderalflächen zulässig.

Hinweis: Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist gemäß § 21a NatSchG unzulässig.

2.4 Zahl der Stellplätze

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind auf volle Beträge aufzurunden.

2.5 Umgang mit Niederschlagswasser **(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in die Regenwasserkanalisation oder in die Murg bzw. Murgkanal abzuleiten. Die behördliche Zustimmung hierzu ist einzuholen. Spitzenabflüsse sind ggf. durch Anlage von ausreichend dimensionierten Retentionsvolumen zu vermeiden. Eine Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Die Vorgaben und Beschreibungen des angepassten Sanierungsplanes, gemäß Vereinbarung mit dem Landratsamt Rastatt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde, sind bei Baureifmachung des Plangebietes und Umsetzung der Planung zu beachten.

Im Zuge der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes wird der Böschungs- und Bermenbereich an der Murg neu ausgebildet. Zur Sicherung der bestehenden Bodenverunreinigungen wird ein entsprechendes Schutzvlies eingebaut, dessen Beschädigung bei bautechnischen Eingriffen zu verhindern ist. Aus diesem Grund sind solche Eingriffe im Böschungs- und Bermenbereich nur nach fachtechnischer Prüfung und entsprechender Freigabe zulässig.

Sofern darüber hinaus Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rastatt zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes in der Denkmalschutz-Gesamtanlage „Altstadt Gernsbach“ ist eine Abstimmung der Planung mit der Denkmalbehörde erforderlich.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Erdaushub

Der Umgang mit Erdaushub ist im Zuge des aufzustellenden Sanierungskonzeptes mit dem Landratsamt Rastatt zu vereinbaren.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Nachstehende Regelwerke sind im Zuge der Maßnahmen zu beachten:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

3.5 Grundwasser/Oberflächenwasser

Auf Dachflächen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. ins Grundwasser gelangen können.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Landratsamt Rastatt gerichtet werden: Landratsamt Rastatt, Umweltamt, Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt, Tel.: 07222/381-4200.

3.6 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich auch nach Auffüllung bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) im potenziellen Überflutungsbereich. Innerhalb der im Überflutungsbereich befindlichen Flächen ist sicherzustellen, dass

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt.
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden (insbesondere überflutungssichere Ausführung von Kellergeschossen, Lichtschächten o. ä.); dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.

- keine Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Folgende Quellen für weitergehende Informationen liegen vor:

- Informationsportal www.hochwasserbw.de
- Leitfaden „Hochwasser-Risiko bewusst planen und bauen“

3.7 Vorgaben zum Schallschutz

Zur Einhaltung von Lärmgrenzwerten ist eine Anlieferung der Einkaufsmärkte mit Lkw über 7,5 t im Zeitraum zwischen 22 und 6 Uhr unzulässig. Anlieferungsbereiche sowie haustechnische Anlagen sind einzuhausen.

Die in Abschnitt 9 des Schallgutachtens aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und Hinweise sind bei den späteren Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu berücksichtigen.

Anlage 1: Pflanzvorgaben

1. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv. und 60/80 cm. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begründen.
2. Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen die folgenden Pflanzen zur Auswahl (nach LfU 2002). Im privaten Hausgartenbereich können zusätzlich Ziergehölze verwendet werden.

Bäume

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Zitterpappel, Espe	(Populus tremula)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Weiden	(Salix caprea, cinerea, fragilis, rubens, viminalis)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Berg-Ulme	(Ulmus glabra)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)

Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten

Sträucher

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundrose	(Rosa canina)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Kletterpflanzen

Gewöhnliche Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)
Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
Knöterich	(<i>Polygonum aubertii</i>)
Echtes Geißblatt	(<i>Lonicera caprifolium</i>)

3. Für Wiesenansaaten ist eine kräuterreiche Saatgutmischung südwestdeutscher Herkunft zu verwenden.
4. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
5. Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten.
6. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.

Anlage 2: Gernsbacher Sortimentsliste (gemäß Einzelhandelskonzept vom April 2017)

Zentrenrelevante Sortimente

Zentren- und nahversorgungsrelevant

- Nahrungs-/Genussmittel
- Reformwaren
- Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Briefmarken

Zentrenrelevant

- Pharmazeutika
- Sanitärwaren
- Bücher
- Spielwaren
- Bekleidung aller Art
- Schuhe und Zubehör
- Leder- und Kürschnerwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Kurzwaren, Handarbeit, Wolle
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrokleingeräte
- Tonträger
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-/Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren, Bestecke
- Kunstgewerbe, Bilder und -rahmen
- Bastel- und Geschenkartikel
- Optik und Akustik
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Uhren

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Zooartikel
- Elektrogeräte (weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Werkzeuge
- Beschläge, Eisenwaren
- Bauelemente, Baustoffe
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Holz
- Installationsmaterial
- Rollläden und Markisen
- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Pflanzen und -gefäße
- Erde, Torf
- Gartenhäuser, -geräte
- Zäune
- Herde, Öfen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Waffen, Jagdbedarf
- Boote und Zubehör
- Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Gernsbach, den

.....
Julian Christ (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

Gernsbach, den

.....
Julian Christ (Bürgermeister)