

STADT GERNSBACH

2. Änderung des Bebauungsplans „Weinau“ mit Bebauungsvorschriften

Fassung vom 27.03.2024

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplans „Weinau“ betrifft seinen gesamten Geltungsbereich .

Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden folgendermaßen geändert:

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Ziff. 1.2 und 1.3 werden gestrichen

Ziff. 2 wird wie folgt neu gefasst:

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Sofern Festsetzungen zur GRZ nicht getroffen sind, gilt eine maximale GRZ von 0,35.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Traufhöhe:

Die Traufhöhe der Gebäude gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf höchstens 7,50 m betragen. Bei Gebäuden mit Pultdach ist die maximale Traufhöhe auch mit dem Hochpunkt (Pultdachfirst) einzuhalten.

Firsthöhe:

Die Firsthöhe der Gebäude gemessen vom natürlichen Gelände bis zum oberen Abschluss der Dachhaut darf höchstens 11,50 m betragen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse:

Die unterschiedlichen Festsetzungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils werden gestrichen und durch folgende Festsetzung ersetzt:

Die Zahl der Vollgeschosse darf höchstens II betragen.

2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der GFZ in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils wird gestrichen.

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die Vorschriften über Dachform und Dachneigung in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils werden gestrichen und Ziff. 1.1. wird wie folgt neu gefasst:

- 1.1 Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude wird durch Planeintrag festgesetzt. Als zulässige Dachform für die Hauptgebäude werden festgesetzt:
Satteldach, Pultdach und gegenläufig versetztes Pultdach.

Ziff. 1.2, 1.5, 1.6, 1.7 werden gestrichen

Ziff. 2 wird wie folgt neu gefasst:

2. Hinsichtlich Einfriedungen gelten die am 11. April 2022 vom Gemeinderat der Stadt Gernsbach als Satzung beschlossenen „Örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen“.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Das Baugebiet „Weinau“ in Gernsbach ist weitgehend bebaut. Im Rahmen der Nachverdichtung und des zeitgemäßen Bauens und zur besseren Ausnutzung soll die zulässige Zahl der Vollgeschosse im gesamten Gebiet angepasst werden. Ein Einleitungsbeschluss für die geplante BP-Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB ist vom Gemeinderat bereits gefasst worden.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weinau“ aus dem Jahr 1979.

3 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird (dabei sind nicht die Grundstücksfläche sondern nur die Baufenster i. V. m. der GRZ anzusetzen).

Das beschleunigte Verfahren kann Zeit und Aufwand sparen durch Verzicht auf Umweltbericht und Eingriff-Ausgleichs-Maßnahmen und die Möglichkeit, eine ggfls. abweichende Darstellung im FNP erforderlichenfalls nur zu berichtigen und nicht im Parallelverfahren zu ändern (Aufwandsersparnis und kein Genehmigungserfordernis). Außerdem kann - vorbehaltlich Zustimmung der Gemeinde und sofern sinnvoll - auf eine zweistufige Behördenbeteiligung verzichtet werden (keine sog. frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB sondern nur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB).

Gemäß derzeitigem Kenntnisstand kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und
- durch die Änderung des Bebauungsplans lediglich das Maß der baulichen Nutzung und dort die Vollgeschossigkeit bzw. die Gebäudehöhe verändert wird.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i. S. d. § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, nicht geplant sind.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gernsbach, Loffenau, Weisenbach, dem die Stadt Gernsbach angehört, sind die Flächen entsprechend ihrer aktuellen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich die Flächennutzung nicht ändert, wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

5 Artenschutz

Da sich lediglich das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe ändert, sind keine Auswirkungen für eventuell vorkommende geschützte Arten zu erwarten.

6 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich umfasst größtenteils bestehende Häuser, die über die bestehenden Straßen „Langer Weg“, „Am Sonnengarten“ sowie „Weinauer Straße“ erschlossen sind.

7 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch den Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Gernsbach gewährleistet. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Telekommunikation erfolgt ebenfalls über die bestehenden Netze.

8 Änderungsinhalte

Die Änderung des Bebauungsplans „Weinau“ betrifft seinen gesamten Geltungsbereich.

8.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich entlang des „Langer Weg“ und bei zwei Grundstücken im Südosten sind 2 Vollgeschosse zulässig, im ganzen anderen Bereich hingegen nur 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss. Es handelt sich nicht um ein Gebiet in Hanglage, so dass die Sinnhaftigkeit der unterschiedlichen Festsetzung hinterfragt werden kann. Eine Bebauung mit nur 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss ist nicht mehr zeitgemäß. Zur Nachverdichtung und besseren Ausnutzung der Bebauung auf den Grundstücken wird die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen über das gesamte Gebiet gelegt.

Die zulässige Gebäudehöhe muss im Zuge der Änderung ebenfalls angepasst werden. Hier erfolgen die Änderungen im schriftlichen Teil bei Ziffer B. „Maß der baulichen Nutzung“: Hier wird die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Da die Festsetzung der Traufhöhe bisher bei Ziffer C. „Baugestaltung“ unter Ziffer 1.2 erfolgte, wird diese Ziffer ersatzlos gestrichen.

8.2 Baugestaltung

Die Bestandsgebäude wurden mit Satteldächern errichtet. Flachdächer fügen sich nicht in die bestehende Dachlandschaft ein, weshalb nur Satteldächer, Pultdächer und gegenläufig versetztes Pultdächer zugelassen werden sollen.

Dachneigungen werden nicht mehr vorgeschrieben, da diese sich auch der festgesetzten Trauf und Firsthöhe ergeben.

Ein Ausschluss der Zulässigkeit von Dachgauben ist nicht mehr zeitgemäß.

Die Regelungen zu Dacheinschnitten und Farbe der Dacheindeckung sollen ebenfalls entfallen.