

Stadt Gernsbach
Landkreis Rastatt

Bebauungsplan „Obere Schlosswiesen“

Bebauungsvorschriften (schriftliche Festsetzungen)

Teil A Rechtsgrundlagen

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. S. 3214)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. I 2005 S. 186)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 26. BImSchV) vom 16.12.1996 (BGBl. I S. 1966)

Land Baden-Württemberg

Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg (FwG) in der Fassung vom 10.02.1987 (GBl. S. 105), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 01.07.2004 (GBl. S. 469, 492)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz, DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz, NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. 1996 S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 93 des Gesetzes vom 01.07.2004 (GBl. S. 524)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 29.10.2004 (GBl. S. 811)

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 16.04.1996 (GABl. S. 289), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 04.08.2003 (GABl. S. 590)

Wassergesetz für Baden-Württemberg in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 22.12.2003 (GBl. 2004 S. 1)

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
 - 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Die Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,3 festgesetzt.
 - 1.3 Die Überschreitungsmöglichkeit für die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf bis zu 25 vom Hundert beschränkt.
 - 1.4 Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird mit bis zu zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.
 - 1.5 Das festgesetzte Höchstmaß für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (EFFH) wird durch Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt und kann aus entwässerungstechnischen Gründen ausnahmsweise um bis zu 30 cm überschritten werden.
 - 1.6 Das Höchstmaß für die Traufhöhe (TH), gemessen von der Oberkante der jeweiligen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) bis zur Unterkante der Dachsparren (Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante der Dachsparren) beträgt talseits und bergseits jeweils 3,75 m.
2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):
 - 2.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 2.2 Vortretende untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über die Baugrenzen hinaus können bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite sind.
 - 2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Eintragungen von Firstrichtungen in der Planzeichnung festgesetzt.
3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind zwischen dem östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (künftige westliche Grenze des Flurstücks 501) und den jeweils nächstgelegenen Baugrenzen keine Stellplätze und Garagen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig:

1. Einfriedungen,
2. Pergolen,
3. Nebengebäude mit bis zu 20 m³ Rauminhalt.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind nur bis zu zwei Wohnungen zulässig.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von Versorgungsleitungen nur als unterirdische Leitungen zulässig.

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

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 in der jeweils aktuellen Ausgabe, von höchstens 0,7 zu befestigen. Siehe hierzu auch Punkt 5, Teil D – Hinweise.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme im Sinne der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ in der jeweils aktuellen Ausgabe zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der übernächsten auf den Bezug des jeweiligen Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind Arten der folgenden Liste oder Obstbäume zu verwenden:

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Schwarz-Erle | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Zitter-Pappel | <i>Populus tremula</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Trauben-Kirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Ohr-Weide | <i>Salix aurita</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |

| | |
|--------------|--------------------|
| Grau-Weide | Salix cinerea |
| Bruch-Weide | Salix fragilis |
| Fahl-Weide | Salix rubens |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |

- 8.2 Innerhalb einer 4,0 m tiefen Fläche entlang des östlichen Rands des Geltungsbe-
reichs des Bebauungsplans (künftige westliche Grenze des Flurstücks 501) ist eine
Ortsrandeingrünung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern zu pflanzen.
Dabei ist ein Strauch je 5,0 m² Fläche zu pflanzen. Die Sträucher sind spätestens in
der übernächsten auf den Bezug des jeweiligen Wohngebäudes folgenden Pflanzpe-
riode zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind Arten der folgenden Liste zu verwen-
den:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Hasel | Corylus avellana |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Trauben-Holunder | Sambucus racemosa |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |

- 8.3 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Sträuchern der unter Festset-
zung 8.2 genannten Arten zu bepflanzen. Dabei ist ein Strauch je 5,0 m² Fläche zu
pflanzen.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträu-
chern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die nach den Festsetzungen 8.1, 8.2 und 8.3 zu pflanzenden Bäume und Sträucher
sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu er-
setzen.

Teil C Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB):
 - 1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Nutzungsschablone festgesetzt.
 - 1.2 Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus bzw. zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie nur bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelängsseite zulässig. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Nebengiebel sind nicht zulässig.
 - 1.3 Für die Fassadengestaltung und für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
 - 2.1 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Davon abweichend sind Stützmauern entlang von festgesetzten Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Materialien für Stützmauern sind nur Sandstein und Granit zulässig. Andere Materialien sind nur für Mauern bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.
 - 2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind spätestens in der übernächsten auf den Bezug des jeweiligen Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

3. Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen sind entlang von festgesetzten Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen entlang der gemeinsamen Grenzen von Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen sowie zur Schonung des Wasserhaushalts ist pro Wohngebäude eine unterirdische Regenwasserrückhalteanlage (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 0,05 m³ je m² Dachfläche herzustellen. Durch die Anordnung eines entsprechenden Drosselabflusses ist sicherzustellen, dass mindestens die Hälfte des Volumens der Anlage als Pufferspeicher zur Verfügung steht. Diese Anlagen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Teil D Hinweise

1. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung von Grundwasser geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Die Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen. Für eine Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
2. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.
3. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind gemäß § 7 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Auf das „Merkblatt Boden“ des Landratsamtes wird hingewiesen.
4. In der festgesetzten Verkehrsfläche ohne Wendemöglichkeit für LKW/Müllfahrzeuge kann der Hausmüll nicht direkt vor dem Grundstück abgeholt werden. Es ist daher notwendig, die Müllbehälter zur hierfür festgesetzten Fläche an der Karl-Osthushenrich-Straße zu bringen.

5. Die Abflussbeiwerte zur Ermittlung des Regenwasserabflusses nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 in der gegenwärtig aktuellen Ausgabe vom März 2003 können der folgenden Tabelle entnommen werden.

| Nr. | Art der Flächen | Abflussbeiwert |
|---|--|----------------|
| 1 | Wasserundurchlässige Flächen, z.B. | |
| | - Dachflächen | 1,0 |
| | - Betonflächen | 1,0 |
| | - Rampen | 1,0 |
| | - befestigte Flächen mit Fugendichtung | 1,0 |
| | - Schwarzdecken (Asphalt) | 1,0 |
| | - Pflaster mit Fugenverguss | 1,0 |
| | - Kiesdächer | 0,5 |
| | - begrünte Dachflächen | |
| | - für Intensivbegrünungen | 0,3 |
| - für Extensivbegrünungen ab 10 cm Aufbaudicke | 0,3 | |
| - für Extensivbegrünungen unter 10 cm Aufbaudicke | 0,5 | |
| 2 | Teildurchlässige und schwach ableitende Flächen, z.B. | |
| | - Betonsteinpflaster, in Sand oder Schlacke verlegt, Flächen mit Platten | 0,7 |
| | - Flächen mit Pflaster, mit Fugenanteil >15%, z.B. 10 cm x 10 cm und kleiner | 0,6 |
| | - wassergebundene Flächen | 0,5 |
| | - Kinderspielplätze mit Teilbefestigungen | 0,3 |
| | - Sportflächen mit Dränung | |
| | - Kunststoff-Flächen, Kunststoffrasen | 0,6 |
| | - Tennenflächen | 0,4 |
| - Rasenflächen | 0,3 | |
| 3 | Wasserdurchlässige Flächen ohne oder mit unbedeutender Wasserableitung, z.B. | |
| | - Parkanlagen und Vegetationsflächen, Schotter- und Schlackeboden, Rollkies, auch mit befestigten Teilflächen, wie | 0,0 |
| | - Gartenwege mit wassergebundener Decke oder - Einfahrten und Einzelstellplätze mit Rasengittersteinen | |

Gernsbach, den 11. Februar 2005



Dieter Knittel

Dieter Knittel
Bürgermeister