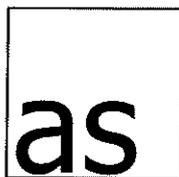


**STADT GERNSBACH
(Kreis Rastatt)**

**BEBAUUNGSPLAN
„ PFLASTERÄCKER SÜD “**



ARCHITEKTUR + STADTPANUNG
DIPL.-ING. A. THOMA · J. SAUER · ARCHITEKTEN

HÜFLISCHER HOF 13
77815 BÜHL / BADEN
TEL 07223 / 9382-0 / FAX -11
EMAIL Info@architekturbuero-as.de

Bebauungsvorschriften - schriftliche Festsetzungen -

Teil A Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Auf Grund des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359). Neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466).
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- d) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S.582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl.S.185)
- e) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. April 2010 (GBl. S. 357).

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

- 1.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO..
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
- 1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3, Nr.2-5 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
(§ 9 Abs. 1 u. § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)**

1.2.1 Die Höchstwerte der Grundflächenzahl sind durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Im WA 2 ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit den Zufahrten zu den in Satz 1 Ziffer 1 bezeichneten Anlagen um weitere 20 v.H. zulässig.

1.2.2 Für die Gebäude sind zwei Vollgeschosse zulässig, und zwar das Erdgeschoss und das Obergeschoss

Höhe der baulichen Anlagen im WA (§ 9 Abs.1 u. § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Oberkante des Erdgeschossrohbodens (ERH-Höhe), der Traufhöhe (TH) und der Gebäudehöhe (GH) entsprechend dem Planeinschrieb.

Die Oberkante des Erdgeschossrohbodens (ERH-Höhe) wird gemäß Planeinschrieb über NN (Normal-Null) festgesetzt. Abweichungen von 0,30 m nach oben oder unten sind zulässig.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt als Höchstmaß über der Oberkante des Erdgeschossrohbodens (ERH-Höhe) bis zur größten Dachhöhe.

Die Traufhöhe (TH) wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt als Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschossrohbodens (ERH-Höhe) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren

Der maximal mögliche Dachaufbau wird geregelt durch den Verlaufskreis des höchsten Gebäudepunktes. Der Verlaufskreis ist ein Kreissegment, das gebildet wird aus den wahren Traufpunkten und der zulässigen Firsthöhe, wobei die Gebäudetiefe, nicht die Tiefe des Baufensters, maßgebend ist. (siehe Schemaskizze)

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB u. §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt

1.3.2 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen muss der im Bebauungsplan ausgewiesenen Hauptfirstrichtung entsprechen.
Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung möglich.

1.5 Garagen u. Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 1.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baufenster und auf den ausgewiesenen Garagenstandorten zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Mindestabstand von 5m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten. Hiervon ausgenommen sind die beiden Garagenstandorte auf der Westseite der Wendeeinrichtung der Erschließungsstraße.
- 1.5.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind freistehend, im Wohngebäude (eingebaut) oder als Anbau an das Wohnhaus zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB), (§ 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.6.1 Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der LBO sind, wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergl. bis zu insg. 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur hinter der gartenseitigen Baugrenze zulässig, wenn die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Bei den Grundstücken auf der Südseite der Erschließungsstraße ist mit derartigen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,50 m von den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

1.7 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

- 1.7.1 Im WA 1 und WA 2 ist die Zahl der Wohneinheiten für Einzelhäuser auf maximal 2 je Gebäude festgelegt, für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit.
Für das Einzelhaus im WA 3 ist die Zahl der Wohneinheiten auf 6 festgelegt.

1.8 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)

- 1.8.1 Die für die Herstellung oder Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
- 1.8.2 Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt bergseits höchstens 0,30 m und talseits höchstens 0,60 m über dem eingeebneten Gelände, bezogen auf die „ERH“-Höhe.

1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1, Nr.11 und §26 BauGB)

- 1.9.1 Zur Herstellung der Strassen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton und Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der EnBW einzuhalten (siehe beiliegender Systemschnitt für Strassen ohne Gehwege).

Die an den Wendehammer angrenzenden Grundstücksteile sind bis zu einer Tiefe von 1,00 m als von Bebauung freizuhaltende Fläche (Freihaltezone) festgesetzt. Es sind keine Zäune, Mauern, Bäume oder ähnliche Hindernisse zulässig.

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1, Nr.13)

1.10.1 Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.11 Private Grünflächen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 u. 25 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

A: Ver- und Entsorgung, Erschließung

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen und Leuchten mit Insekten schonender Bauweise und nicht anlockenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) einzusetzen. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für dennoch angelockte Insekten bestehen.

B: Versickerung von Niederschlagswasser

Zisternen:

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und zur Unterstützung der Grundwasserneubildung sollen Terrassen- und Hofflächen möglichst gering versiegelt werden. Es soll durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Drosselklappen, wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserspeicher u.a.) dafür gesorgt werden, dass der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert erfolgt und gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung (sowie bei Vorliegen der entsprechenden technischen Voraussetzungen auch als Brauchwasser für eingeschränkte Zwecke) genutzt werden kann.

Vorgärten:

Stellplätze in der Vorgartenzone sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind grundsätzlich mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Pflastersteinen mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrassen) herzustellen.

C: Dachgestaltung

Flachdächer sind zu begrünen

Die Errichtung von Solarenergiegewinnungsanlagen, sowohl elektrisch als auch thermisch ist ausdrücklich erwünscht.

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

Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum, Obsthochstamm oder 10 Sträucher gem. der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Fensterlose Wandflächen von mehr als 20 m² Größe sind mit Rankgewächsen gem. Pflanzliste zu begrünen.

Pflanzenempfehlung gem. der LUBW

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher mit einer Qualität von 2x v. 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 vorzunehmen.

Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft (gemäß §44 NatSchG) zu verwenden. Für die im Bebauungsplan als Private Grünfläche festgesetzte stehen die im Folgenden aufgelisteten Arten zur Auswahl (nach LfU 20002).

Im privaten Gartenbereich können Ziergehölze verwendet werden. Koniferen werden nicht auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Bäume:	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
	Hänge-Birke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Edelkastanie	Castanea sativa
	Rot-Buche	Fagus sylvatica
	Faulbaum	Frangula alnus
	Ge. Esche	Fraxinus excelsior
	Zitter-Pappel, Espe	Populus tremula
	Vogel-Kirsche	Prunus avium
	Trauben-Kirsche	Prunus padus
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
	Berg-Ulme	Ulmus glabra
	Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
	Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten	
Sträucher:	Gew. Hasel	Corylus avellana
	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
	Gew. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hund-Rose	Rosa canina
	Weiden	Salix aurita, caprea, cineria, fragilis, rubens
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kletterpflanzen:	Gewöhnliche Waldrebe	Glematis vitalba
	Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
	Efeu	Hedera helix
	Knöterich	Polygonum aubertii
	Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium

Alle Bepflanzungen sind gem. 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. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.

2. Hinweise zum Lärmschutz

- 2.1 Bei den im Lageplan des Bebauungsplans mit Nr. 6, 7 und 8 bezeichneten Grundstücken am westlichen Gebietsrand ergibt sich

durch den Bestandsschutz genießenden Betrieb des angrenzenden Murgtalwohnstifts eine Überschreitung des für ein Allgemeines Wohngebiet maßgeblichen nächtlichen Lärmpegels von 40 dB(A) um bis zu 7,8 dB(A). Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben im Baugenehmigungsverfahren den Nachweis zu führen, dass diese Überschreitung durch Maßnahmen des passiven Lärmschutzes wie z.B. Grundrissorientierung, Einhaltung der erforderlichen Lärmdämmwerte der Außenwandbauteile oder dergl. kompensiert wird.

3. Allgemeine Hinweise und Bestimmungen

3.1 Bodenfunde

3.1.1 Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde freigelegt (z.B. Steinwerkzeuge, Scherben, Mauern, Baureste etc.), so ist dies unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesdenkmalamt (LDA) mitzuteilen. (§ 20 DSchG)

3.2 Bodenschutz

3.2.1 Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. (§ 4, 2 BodSchG und § 202 BauGB)

3.3 Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.3.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Der Bodenabtrag ist unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten abzuschieben und seitlich in Mieten zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dieser als oberste Bodenschicht wieder aufzubringen.

3.4 Entwässerung

3.4.1 Das gesamte anfallende Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

3.5 Wasserversorgung

3.5.1 Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs über die Weinauer Straße.

Bis an die südöstliche Grenze des Geltungsbereichs sind bereits die Leitungen für die Ver- und Entsorgung herangeführt.

- 3.5.2 Die gültigen Satzungen über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

3.6 Bauen im Grundwasser

- 3.6.1 Das Bauen im Grundwasser ist aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes abzulehnen. Die Unterkante des Kellerfußbodens ist so zu wählen, dass dieser über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Gegebenenfalls ist auf ein Kellergeschoß zu verzichten, bzw. das Gelände mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.
Bei Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften bezüglich des Grundwassers zu beachten.
(§ 139 WG LSA)

3.7 Abfälle

- 3.7.1 Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend den Vorgaben des Landkreises Rastatt und der Stadt Gernsbach.

3.8 Bodenbelastungen, Altlasten

- 3.8.1 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen sind unverzüglich dem Landratsamt Rastatt – Umweltamt- zu melden.
- 3.8.2 Auf dem ehemaligen Gärtnerigelände sind Flächen des aufgegebenen Betriebsstandorts der Gärtnerei. Bisher sind keine Bodenverunreinigungen bekannt. Da nicht völlig auszuschließen ist, dass Bodenverunreinigungen vorhanden sind, sind im Rahmen oder im Vorgriff des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt Bodenuntersuchungen vorzunehmen..

Gernsbach, 27. September 2010

Ausgefertigt:

Gernsbach, 28. September 2010



Dieter Knittel

Dieter Knittel

Bürgermeister



Dieter Knittel

Dieter Knittel

Bürgermeister

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Fassaden

- 2.1.1 Für die Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig.
- 2.1.2 Die Fassade ist bei Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszuführen.

2.2 Dächer (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Firstrichtung
Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.
- 2.2.2 Im WA 3 sind Flachdächer extensiv zu begrünen.
- 2.2.3 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind allgemein zulässig.
- 2.2.4 Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

2.3 Nebengebäude und Garagen

- 2.3.1 Die Dächer der Nebengebäude und Garagen sind als flach geneigte Dächer bis max. 5 ° auszuführen und extensiv zu begrünen.
- 2.3.2 Nebeneinander liegende Garagen sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

2.4 Beläge im öffentlichen Bereich

- 2.6.1 Nur die Fahrstraßen und Fußwege dürfen als versiegelte Flächen ausgeführt werden.

2.5 Beläge im privaten Bereich

- 2.5.1 Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitter oder Rasengitterpflaster mit einem Fugenanteil von > 15 %, auszuführen.

2.6 Stützmauern

- 2.6.1 Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig

2.7 Elektrische Anlagen

2. 7.1 Die Grundstückseigentümer haben das Aufstellen von Kandelabermasten, bis zu einer Tiefe von 75 cm, gemessen ab Fahrbahnrand/bzw. Gehweghinterkante, für die Straßenbeleuchtung auf ihrem Grundstück zu dulden.
2. 7.2 Bei Anpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist die DIN 1998 zugrunde zu legen.
- 2.7.3 Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind Natrium-Hochdrucklampen, oder ökologisch mindesten gleich unbedenkliche Leuchtmittel, zu verwenden.

2.8 Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen (§74 Abs. 3, 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 BauGB)

- 2.8.1 Zur Entlastung des Kanalnetzes, sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern, ist pro Gebäude eine unterirdische Regenwasserrückhalteanlage (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mind. $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Dachfläche* herzustellen. Durch die entsprechende Anordnung eines Drosselabflusses ist sicherzustellen, dass mindestens die Hälfte dieses Volumens als Pufferspeicher zur Verfügung steht. Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen, die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung, oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser – ohne Bodenpassage** - ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

* Beispiel: Bei 100 m^2 projizierter Dachfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von $100 \times 0,05 \text{ m}^3 = 5 \text{ m}^3$ zu erstellen.

** Bodenpassage = Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenschicht.

2.9 Stellplatzverpflichtung

2. 9.1 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird im WA 1 und WA 2 auf 2 Stellplätze festgesetzt. Im WA 3 auf 1,5 Stellplätze.
Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Gernsbach, 27. September 2010



Dieter Knittel

Dieter Knittel
Bürgermeister

ausgefertigt:

Gernsbach, 28. September 2010



Dieter Knittel

Dieter Knittel
Bürgermeister