

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 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 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, Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse sind durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Loggien, Erker oder Treppenhäuser kann ausnahmsweise bis zu 1,50m, bei Balkonen bis max. 2,00m zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenfläche einnehmen.

1.2.3 Für die Gebäude im WA 1 und WA 2 sind zwei Vollgeschosse zulässig, und zwar das Erdgeschoss und ein Obergeschoss (§ 2, Abs. 6 LBO), für die Gebäude im WA 3 und WA 4 sind drei Vollgeschosse zulässig, und zwar das Erdgeschoss, das 1. und das 2. Obergeschoss.

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

1.2.4 Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Traufhöhe (TH) und der Gebäudehöhe (GH) entsprechend dem Planeinschrieb und den Schemazeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan. Die Gebäudehöhe (GH) ist festgesetzt als Höchstmaß über der Bezugshöhe (B)

Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zur größten Dachhöhe. (siehe Schemaskizze)

Die Traufhöhe (TH) ist als Höchstmaß über der angegebenen Bezugshöhe (B) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand festgesetzt. (siehe Schemaskizze)

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 Gebäudehöhe, wobei die Gebäudetiefe, nicht die Tiefe des Baufensters, maßgebend ist. (siehe Schemaskizze)

Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinung des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. (siehe Schemaskizze). Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal 0,50m unterhalb der Bezugsebene liegen.

Unterhalb der Bezugsebene ist kein Wohnraum zulässig.

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, wobei im WA 1 und WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Im WA 3 und WA 4 wird die maximale Länge der einzelnen Baukörper auf 12 m bezogen auf die Ebenen über dem Untergeschoss beschränkt. Die Verbindung von 2 Gebäuden durch ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzugsschacht bis zur halben Gebäudetiefe ist bei Ausbildung eines deutlichen Rücksprungs zulässig.

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. Nebenfirstriche sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung möglich.

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

1.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind im WA 2, WA 3 und WA 4 nur innerhalb der Baufenster und auf den speziell ausgewiesenen Standorten (GA) zulässig.

1.5.2 Offene Stellplätze sind im WA 2, WA 3 und WA 4 nur innerhalb der Baufenster und auf den speziell ausgewiesenen Standorten (GA, ST) zulässig.

1.5.3 Im WA 1 ist mit Garagen und überdachten Stellplätzen ein Mindestabstand von 6 m von der Scheffelstraße einzuhalten. Werden Garagen oder überdachte Stellplätze parallel zu öffentlichen Flächen angeordnet, so ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Diese Fläche ist zu begrünen. Die Länge von durchgehenden Wandflächen der Garagen und überdachten Stellplätze parallel zu öffentlichen Flächen darf maximal 7 m betragen. Diese Wandflächen sind zu begrünen.

1.5.4 Im WA 3 und WA 4 ist für jede Wohneinheit zumindest 1 Stellplatz in einer Tiefgarage nachzuweisen.

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 Grundstücks-

flächen zulässig, wenn die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

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 die Doppelhäuser ist je Doppelhaushälfte nur eine WE zugelassen.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Im WA 2.1 sind auf der gegen Nord-Westen gerichteten Gebäudeseite und im WA 4 sind auf den gegen Nord-Westen und Nord-Osten gerichteten Gebäudeseiten keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig. Entlang der gegen Nord-Westen gerichteten Fassaden sind vorwiegend Räume ohne längere Aufenthaltsnutzung wie Bäder, Toiletten, Flure, Treppenhäuser und geschlossene Küchen anzuordnen.

1.8.2 Im WA 2.1 und WA 4 sind die Freibereiche mit Aufenthaltsfunktion wie Balkone und Terrassen auf der nach Süd-Osten gerichteten Gebäudeseite anzuordnen.

1.8.3 Im WA 2.1 und WA 4 haben die nach Nord-Westen und Nord-Osten gerichteten Außenbauteile (Wand- und Dachflächen incl. Fenster) die mit dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 verbundenen Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß zu erfüllen.

1.8.4 Im WA 1 haben die nach Nord-Osten, Süd-Osten und Süd-Westen gerichteten Außenbauteile (Wand- und Dachflächen incl. Fenster) die mit dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 verbundenen Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß zu erfüllen. Weiterhin sollten zumindest die Schlafräume mit einer schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung mit keinem oder nur geringem Eigengeräusch versehen werden.

1.9 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauBG)

1.9.1 Die für die Herstellung oder Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

1.9.2 Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt höchstens 0,50 m über dem eingeebneten Gelände, bezogen auf die „ERH“- Höhe.

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

- 1.10.1 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 RAS-Q 96 einzuhalten.
- 1.10.2 Die an den Wendehammer angrenzende Grundstücksteile sind bis zu einer Tiefe von 1,00 m als von Bebauung freizuhaltende Fläche (Freihaltezone) festzusetzen. Es sind keine Zäune, Mauern, Bäume oder ähnliche Hindernisse zulässig.

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

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

1.12 Private Grünflächen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 u. 25 BauBG)

- 1.12.1 Eine Versiegelung durch die Anlage von Wegen und Plätzen ist zu minimieren bzw. diese sind so anzulegen, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Vorhandene Bäume sind, soweit sie nicht einer baulichen Entwicklung entgegenstehen, zu erhalten.
- 1.12.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² ein hochstämmiger, standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.12.3 Flachdächer bis 5° Neigung sind extensiv zu begrünen. Insbesondere Flachdächer auf Garagen. Der Substrataufbau für die Begrünung sollte ca. 5 cm betragen. Als Pflanzmaterial sind Sedum-Sprossen und an trockene, magere Standorte angepasste Gräser- und Kräutersamen zu verwenden.

Pflanzliste

Sträucher

Bruch-Weide	Salix fragilis	Strauch/Baum 8-25 m
Traubenkirsche	Prunus padus	Strauch/Baum 15 m
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch 7 m
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	Strauch 6 m
Faulbaum	Franguls alnus	Strauch 5 m
Grau-Weide	Salix cinerea	Strauch 5 m
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Strauch 4 m
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	Strauch 4 m
Sal-Weide	Salix caprea	Strauch 4 – 10 m
Hunds-Rose	Rosa canina	Strauch 3 m
Ohr-Weide	Salix aurita	Strauch 3 m
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch 2 – 6 m
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch 10 m
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch 1 - 3 m

Bäume 1. Ordnung

Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	Baum 40 m
Rot-Buche	Fagus sylvatica	Baum 40 m
Berg-Ahorn	Acer pseudplatanus	Baum 30 m
Edel-Kastanie	Castanea sativa	Baum 30 m
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Baum 30 m
Hainbuche	Carpinus betulus	Baum 25 m

Bäume 2. Ordnung

Fahl-Weide	Salix rubens	Baum 20 m
Stiel-Eiche	Quercus robur	Baum 20 – 50 m
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Baum 15 – 40 m
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Baum 15 – 40 m
Berg-Ulme	Ulmus glabra	Baum 10 – 40 m
Zitterpappel	Populus tremula	Baum 10 – 30 m
Hänge-Birke	Betula pendula	Baum 10 – 25 m
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	Baum 10 – 25 m
Vogelkirsche	Prunus avium	Baum 5 – 20 m
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Baum 5 – 15 m

Fettdruck = Hauptsortiment

2. Allgemeine Hinweise und Bestimmungen

2.1 Bodenfunde

2.1.1 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).

2.2 Bodenschutz

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

2.3 Verwendung und Behandlung von Mutterboden

2.3.1 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.

2.4 Entwässerung

- 2.4.1 Das gesamte anfallende Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
- 2.4.2 Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und über die Kanalisation der Stadt Gernsbach der Kläranlage zugeführt.
Die Niederschlagswässer werden je Grundstück in Zisternen gesammelt und soweit nicht auf dem Grundstück gebraucht, z.B. für Bewässerung oder Grauwassernutzung über die Mischwasserkanalisation abgeleitet.

2.5 Wasserversorgung

- 2.5.1 Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschliessen.
Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Scheffelstrasse.
Bis an die südöstliche Grenze des Geltungsbereichs sind bereits die Leitungen für die Ver- und Entsorgung herangeführt.
- 2.5.2 Die gültigen Satzungen über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

2.6 Abfälle

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

2.7 Bauen im Grundwasser

- 2.7.1 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).

Gernsbach, den 16.05.2011



Dieter Knittel
Bürgermeister

ausgefertigt:
Gernsbach, den 23.05.2011



Dieter Knittel
Bürgermeister

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1.1 Hausgruppen (§74 (1) 1 und 6 LBO)

1.1.1 Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen einheitlich in Bezug auf die Dachneigung, die Materialitäten und die Farbgebung gestaltet werden.

1.2 Fassaden

1.2.1 Für die Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig.

1.2.2 Die Fassade ist bei Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszuführen.

1.3 Dächer (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

1.3.1 Firstrichtung
Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag; Zwerchhäuser sind allgemein zulässig, die Breite darf nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen; die Firsthöhe muss mindestens 1,50 m unter dem Hauptfirst liegen, auf der Dachfläche gemessen.

1.3.2 Dachform
Für die Hauptdächer im gesamten Plangebiet sind Satteldächer, Zeltdächer, Pultdächer und gegenläufig versetzte Pultdächer durch den Verlaufskreis (s. Planeinschrieb) geregelt.

1.3.3 Dachfarbe
Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Anthrazittöne, Brauntöne oder Ziegelrottöne festgelegt.

1.3.6 Dachaufbauten
Gauben, auch Dachausschnitte, dürfen nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge einnehmen; der Abstand zur Aussenkante der Aussenwand muss mindestens 1,50 m betragen.

1.4 Nebengebäude und Garagen

1.4.1 Die Dächer der Nebengebäude und Garagen sind als Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig oder als flach geneigte Dächer bis max. 5 ° auszuführen und extensiv zu begrünen.

- 1.4.2 Nebeneinander liegende Garagen sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

1.5 Beläge im privaten Bereich

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

1.6 Einfriedungen

- 1.6.1 Gegenüber öffentlichen und privaten Grundstücken sind Einfriedungen mit heimischen Hecken- und Gehölzpflanzungen zulässig.
Einfriedungen aus Holz, Metall oder Mauerwerk sind nur zusammen mit Hecken- oder Gehölzpflanzungen zulässig.
- 1.6.2 Einfriedungen aus Holz, Metall oder Mauerwerk sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nur zusammen mit Hecken- oder Gehölzpflanzungen zulässig.
- 1.6.3 Einfriedungen dürfen einschließlich Sockelhöhe bis 1,00 m hoch sein, gemessen von OK Gehweg bzw. Geländeverlauf.

1.7 Elektrische Anlagen

- 1.7.1 Die Grundstückseigentümer haben das Aufstellen von Kandelabermasten, bis zu 75 cm, gemessen ab Fahrbahnrand, für die Strassenbeleuchtung auf ihrem Grundstück zu dulden.
- 1.7.2 Bei Anpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist die DIN 1998 zugrunde zu legen.
- 1.7.3 Die Leuchtmittel der Straßenbeleuchtung sind in Natrium-Hochdrucklampen oder ökologisch vergleichbaren Systemen auszuführen, damit eine Anlockung von nachtaktiven Insekten möglichst gering ist.

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

- 1.8.1 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 m³/m² 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 m² projizierter Dachfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von 100 x 0,05 m³ = 5 m³ zu erstellen.

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

1.9 Stellplatzverpflichtung

1.9.1 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Gernsbach, den 16.05.2011



Dieter Knittel

Dieter Knittel
Bürgermeister

ausgefertigt:

Gernsbach, den 23.05.2011



Dieter Knittel

Dieter Knittel
Bürgermeister