

08.06.2021

**Teil A****Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes** (siehe separate Planzeichnung)**Teil B –Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 28.06.2021 rechtskräftigen Fassungen.****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, 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 Der Höchstwert der Grundflächenzahl wird für alle Bauzonen auf 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt für  
Bauzone I zwingend 3 Vollgeschosse  
Bauzone II zwingend 3 Vollgeschosse  
Bauzone III maximal 3 Vollgeschosse1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen im WA  
(§ 9 Abs.1 u. § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)  
Die Bezugshöhen (BZ) zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen sind als Höhe über NN (Normal-Null) festgelegt.

Bauzone I 162,70 ü NN

Bauzone II 162,90 ü NN

Bauzone III 162,20 ü NN

Die Wandhöhe (WH) ist festgesetzt als Höchstmaß gemessen von der festgesetzten Höhe über NN bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Sie beträgt für alle Bauzonen 10,50 m.

Die Gebäudehöhe ist festgesetzt als Höchstmaß gemessen von der festgesetzten Höhe über NN bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt für alle Bauzonen 13,30 m.

**1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB u. §§ 22, 23 BauNVO)1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.  
An die Baulinie ist anzubauen. Untergeordnete seitliche Vorbauten gemäß § 5 Abs. 6 LBO (max. 1,5 m tief und 5,0 m breit) sind auch hinter der Baulinie

zulässig, wenn sie mindestens 4 m hinter diese zurücktreten.  
Baugrenzen und Baulinien dürfen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten gemäß § 5 Abs. 6 LBO überschritten werden.

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

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

1.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Sie sind freistehend, im Hauptgebäude (eingebaut) oder als Anbau an das Hauptgebäude zulässig.  
Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nur senkrecht zur Straße und bis höchstens der Hälfte der Grundstücksbreite.

#### 1.5 **Nebenanlagen**

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

Überdachte Nebenanlagen wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergleichen sind außerhalb der Baufenster zulässig, nicht jedoch vor den straßenseitigen Baugrenzen oder Baulinien.

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

1.6.1 Die Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht überbaut werden als Grünflächen anzulegen. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.  
Eine teilweise Anlage von Nutzgärten ist gestattet.

1.6.3 Der in der Planzeichnung markierte Baum ist zu erhalten.

1.6.2 Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist mindestens ein gebietsheimischer Baum gemäß beigefügter Pflanzliste, zu pflanzen.

Abgehende Bäume sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

#### **Pflanzliste**

Naturraum 152 Nördlicher Tal-Schwarzwald

Groß-Bäume (20 – 40 m)

Spitz-Ahorn <sup>2</sup>	Acer platanoides	F = Feuchte verträgl.
Berg-Ahorn <sup>2</sup>	Acer pseudplatanus	F
Schwarz-Erle <sup>1</sup>	Alnus glutinosa	F
Hänge-Birke <sup>1</sup>	Betula pendula	
Edel-Kastanie <sup>2</sup>	Castanea sativa	T
Wal-Nußbaum	Juglans regia	F
Trauben-Eiche <sup>1</sup>	Quercus petraea	T
Stiel-Eiche <sup>1</sup>	Quercus robur	F
Sommer-Linde <sup>2</sup>	Tilia platyphyllos	

Mittelgroße Bäume (12/15 – 20 m)

Hainbuche <sup>1</sup>	Carpinus betulus	F
Rot-Buche <sup>2</sup>	Fagus sylvatica	
Gewöhnliche Esche <sup>1</sup>	Fraxinus excelsior	F
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	F
Zitterpappel <sup>1</sup>	Populus tremula	T

Vogelkirsche <sup>1</sup>	Prunus avium	
Fahl-Weide <sup>1</sup>	Salix rubens	
Vogelbeere <sup>2</sup>	Sorbus aucuparia	
Berg-Ulme <sup>2</sup>	Ulmus glabra	F

Kleinbäume (7 – 12/15 m)

Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	T
Mehlbeere	Sorbus aria	T

Großsträucher (3 – 5/7 m)

Gewöhnliche Hasel <sup>2</sup>	Corylus avellana	
Eingrifflicher Weißdorn <sup>2</sup>	Crataegus monogyna	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen <sup>1</sup>	Euonymus europaeus	
Faulbaum <sup>2</sup>	Frangula alnus	
Traubenkirsche <sup>2</sup>	Prunus padus	
Sal-Weide <sup>2</sup>	Salix caprea	
Grau-Weide <sup>2</sup>	Salix cinerea	
Bruch-Weide <sup>2</sup>	Salix fragilis	
Schwarzer Holunder <sup>2</sup>	Sambucus nigra	
Trauben-Holunder <sup>2</sup>	Sambucus racemosa	
Gewöhnlicher Schneeball <sup>2</sup>	Viburnum opulus	

Normalsträucher/Mittelgroße Sträucher (1,5 – 3 m)

Schlehe <sup>1</sup>	Prunus spinosa	
Hunds-Rose <sup>1</sup>	Rosa canina	
Ohr-Weide <sup>2</sup>	Salix aurita	

<sup>1</sup>=Hauptsortiment aus: „Gebietsheimische Gehölze B-W“, LfU,2002

<sup>2</sup>=Ergänzungssortiment aus: „Gebietsheimische Gehölze B-W“, LfU,2002

Empfehlenswerte Obstarten und -sorten für Streuobst

<b>Äpfel:</b>	<b>Birnen:</b>
- Aargauer Jubiläumsapfel	- Bayrische Weinbirne
- Auer Straßenapfel	- Gelbmöstler
- Berlepsch	- Grüne Jagdbirne
- Bohnapfel	- Lederhosenbirne
- Boskopp	- Oberösterreichische Weinbirne
- Brettacher	- Schweizer Wasserbirne
- Gulderling	- Stuttgarter Geißhirtle
- Jakob Fischer	
- Obertsroter Weinapfel	<b>Süßkirschen:</b>
- Prinz Albrecht	- Dolleseppler
- Rheinischer Winterrombur	- Dolls Langstieler
- Rote Sternrenette	
- Schwaikheimer Rambur	<b>Walnuss:</b>
- Später Paradiesapfel	- Unveredelte Nussbäume
- Ulmer Polizeiapfel	
- Wintersdorfer Haferapfel	<b>Wildobst:</b>
	- Vogelkirsche
	- Speierling

## Teil C -Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der am 28.06.2021 gültigen Fassung.

#### 1.1 Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

#### 1.2 Dächer (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

##### 1.2.1 Dachmaterialien

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur mit Beschichtung zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 ° Dachneigung sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 10 cm).

1.2.3 **Sonnenkollektoren und Solarzellen** sind allgemein zulässig

#### 1.3 Beläge im privaten Bereich

Private Erschließungswege, 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.

#### 1.4 Elektrische Anlagen

1. 4.1 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.

1. 4.2 Bei Anpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist die DIN 1998 zugrunde zu legen.

1.4.3 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche und insektendichte Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse zu verwenden (bspw. Verwendung warmweißer LED-Leuchtmittel ohne Blauanteile). Die Abstrahlung muss nach unten gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung, ausgenommen der öffentlichen Straßenbeleuchtung ist nicht zulässig.

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

1.5.1 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> projizierter Dachfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von 100 x 0,05 m<sup>3</sup> = 5 m<sup>3</sup> zu erstellen.

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

## 1.6 Stellplatzverpflichtung

1. 6.1 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen beträgt bei
- |   |                 |
|---|-----------------|
| Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche            | 1,0 Stellplätze |
| Wohnungen von 50 qm bis 100 qm Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| Wohnungen ab 100 qm Wohnfläche            | 2,0 Stellplätze |
- Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind anrechenbar sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

## 1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 1.7.1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) nur bis 0,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.  
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

## **Teil D –Hinweise**

### **2.1 Bodenfunde**

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**

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**

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**

Das gesamte anfallende Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

### **2.5 Wasserversorgung**

2.5.1 Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Hansjakobweg.

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

### **2.6 Bauen im Grundwasser**

2.6.1 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 auf-zufüllen.

Bei Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften bezüglich des Grundwassers zu beachten. (§ 139 WG LSA)

## 2.7 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQEXTREM) teilweise überflutet und es kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 162,30 m ü NN (auf Dezimeter gerundet) kommen. Die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung sind bei Bauvorhaben zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.
3. Keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.
4. Bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 05. Januar 2033 nach allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden.
5. 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

Siehe auch: [https:// www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de](https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de), die „Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (7. Aufl. August 2016) und das DWA Merkblatt 553 (Hoch- wasserangepasstes Planen und Bauen, Nov. 2016).

## 2.8 Immissionsschutz

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen - beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden – sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden

Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort (Anmerkung: benachbartes Wohngebäude) die folgenden Werte nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)

Hinweis: Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

## 2.9 Hinweis zum Artenschutz

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans bzw. durch spätere Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Der Artenschutz ist weiterhin zu beachten. Falls es zu einer späteren Bebauung im Geltungsbereich kommt, sind diese Flächen für geschützte Arten wie Brutvögel, Reptilien, Insekten und Käfer etc. in der Zwischenzeit unattraktiv zu halten. Dabei ist der Aufwuchs der Fläche stets kurz zu halten.

Gernsbach, 08.06.2021



Julian Christ  
Bürgermeister

ausgefertigt

Gernsbach, 28.09.2021



Julian Christ  
Bürgermeister

08.06.2021

**Teil E – Begründung Fassung****1. Geltendes Baurecht / Planerfordernis**

Im Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Rechte Murgseite“. Dieser weist für die Grundstücke Flst. Nr. 3046/4 und 3046/5 im vorderen Bereich eine Bebauungsmöglichkeit aus. Das Grundstück Flst. Nr. 3046/5 ist nur durch eine schmale Zufahrt erschlossen.

Die Eigentümer beabsichtigen die Grundstücke mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. Das in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt gelegene Areal weist ein im Hinblick auf die in dieser Lage zwingend gebotene Nachverdichtung größeres Bebauungspotenzial auf. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage ist ein öffentliches Interesse an der Planaufstellung gegeben.

Zur Sicherung der Planungsabsichten hat der Gemeinderat eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen.

Mit der 19. Änderung des Bebauungsplanes soll eine moderate Nachverdichtung unter Wahrung einer angemessenen Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewendet werden, weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 qm liegt, eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vorliegen.

**2. Abgrenzungen und Beschreibung des Gebiets**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst die Flurstücke 3046/4, 3046/5 und den an die Grundstücke angrenzenden Bereich des Hans-Jakob-Wegs (Flurstück Nr. 3075).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes in sehr zentraler und dennoch ruhiger Lage. Stadtbahnhaltestelle und das neue Zentrum mit Einzelhandel- und Verwaltungsgebäuden sind fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Die überplante Fläche beträgt insgesamt ca. 2.631 m<sup>2</sup>.

**3. Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden schon vorgenommen. Der Ergebnisbericht wird Bestandteil der Unterlagen zur Offenlage. Nach einer ersten Einschätzung sind keine unüberwindbaren artenschutzrechtliche Hindernisse zu erwarten.

**4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Hans-Jakob-Weg. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Netz.

**5. Planungsrechtliche Festsetzungen:**

### **Art der baulichen Nutzung**

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3, Nr.2-5 BauNVO sind nicht zulässig.

Planungsziel ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion. Die ausgeschlossenen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind an anderen Standorten im Stadtgebiet berücksichtigt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO (§ 9 Abs. 1 u. § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine moderate Nachverdichtung ohne jedoch die Durchgrünung des Gebietes zu vernachlässigen.

Mit der zwingenden Festsetzung von 3 Vollgeschossen in Verbindung mit maximalen Wand- und Gebäudehöhen bei den Bauzonen I und II soll der Hansjakobweg städtebaulich aufgewertet und gleichzeitig die gewünschte Nachverdichtung erreicht werden.

Die im Blockinnenbereich gelegene Bauzone III korrespondiert mit den im weiteren Verlauf des Hansjakobweges vorhandenen ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. Auch hier kann eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden.

### **Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise:**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Es werden drei Baufenster mit dazwischen liegenden, großzügigen von Bebauung freizuhaltenen Zonen geschaffen.

Dadurch wird die private Erschließung des rückwärtigen Baufensters gesichert und gleichzeitig eine angemessene Durchgrünung für das Quartier erreicht.

Mit der Baulinie soll mittelfristig, nach Abgang oder Erweiterung des Wohnhauses Hansjakobweg 9 der Kreuzungsbereich Hansjakobweg / Scheffelstraße baulich gefaßt und akzentuiert werden.

Die offene Bauweise ist gebietstypisch. Mit dieser Festsetzung soll die vorhandene Gebäudestruktur fortgeführt werden.

### **Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Sie sind freistehend, im Hauptgebäude (eingebaut) oder als Anbau an das Hauptgebäude zulässig.

Mit der Steuerung der Garagenstandorte werden die Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen und letztendlich eine angemessene Durchgrünung des Quartiers erreicht.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nur senkrecht zur Straße und bis höchstens der Hälfte der Grundstücksbreite.

Mit der Möglichkeit, im Vorgartenbereich teilweise Stellplätze senkrecht zur Straße herzustellen, wird die Umsetzung der Stellplatzverpflichtung (Örtliche Bauvorschriften, Nr. 1.6) erleichtert ohne dabei vollständig auf den Vorgarten als grünes Gestaltungselement im Straßenraum zu verzichten.

**Nebenanlagen**

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

Zur Sicherung einer begrünten Vorgartenzone dürfen überdachte Nebenanlagen nicht vor den straßenseitigen Baugrenzen oder Baulinien angeordnet werden.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern ein ansprechendes Siedlungsbild und eine angemessene Gebietsdurchgrünung.

Der bestehende hochstämmige Laubbaum im Garten leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und der Biodiversität. Er ist daher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**6. Örtliche Bauvorschriften** (§74 LBO)**Fassaden**

Aus baugestalterischen Gründen werden glänzende Materialien und intensive Fassadenfarben ausgeschlossen.

**Dachmaterialien**

Um den Eintrag von Schadstoffen in den Wasserkreislauf zu verhindern, sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur mit Beschichtung zulässig. Zugunsten des Mikroklimas sind flache und flach geneigte Dächer zu begrünen.

**Beläge im privaten Bereich**

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstück-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen.

**Stellplatzverpflichtung**

Erfahrungsgemäß geht der tatsächliche Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von einem Stellplatz je Wohneinheit hinaus.

Das Parkierungsangebot im öffentlichen Straßenraum ist begrenzt, zudem gibt es im Gebiet einen erhöhten Parkdruck wegen der zentrumsnahen Lage.

Abhängig von der Wohnungsgröße werden deshalb bis zu 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Begrenzung der Aufschüttungen und Abgrabungen dient der Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub.

Gernsbach, 08.06.2021



Julian Christ  
Bürgermeister

*Christ*

ausgefertigt

Gernsbach, 28.09.2021



Julian Christ  
Bürgermeister

*Christ*