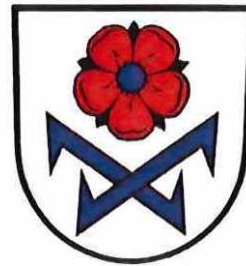


Stadt Gernsbach

Gemarkung Gernsbach

Landkreis Rastatt



Textliche Festsetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und nach § 12 BauGB „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“

Gernsbach VEP

„Wohnanlage Casimir-Katz-Straße“ (Flst. – Nr. 1816)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. NR. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. I S. 1, 4)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Allgemeines:

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und nach 12 BauGB „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Erschließung der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baufläche. Als Grundlage dienen die Baupläne vom 20.03.2023 für 32 Wohneinheiten mit 24 Tiefgaragenstellplätzen, weiteren 12 Carport- und 12 offenen Stellplätzen. Weiterhin sind 64 Fahrradstellplätze vorgesehen. Das Baugrundstück wird durch die Casimir-Katz-Straße erschlossen.



Quelle Google Earth / GeoGraf

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 (1) BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA), das vorwiegend dem Wohnen dient, festgelegt.

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung (§ 1 (5) BauNVO):
Die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften gemäß (§ 4 (2) 2 BauNVO) ist unzulässig.

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung (§ 1 (6) BauNVO):
Die gemäß (§ 4 (3) 4 und 5 BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 und § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) der Wohnhäuser wird mit 0,38 festgesetzt. Der maximale Versiegelungsgrad des Plangebietes wird mit 0,75 gemäß § 19 (4) BauNVO festgesetzt.

1.2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,1 festgesetzt. Das Garagengeschoss ist nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

1.2.3 Maximale Gebäudehöhen (§ 16 (2) 4 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe, bezogen auf die im zeichnerischen Teil angegebene Bezugshöhe BZH $\pm 0,00 = 184,00$ NHN (Höhenstatus 160), ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe (GH) darf für die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikanlagen um 0,8 m überschritten werden. Untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufbauten für den Betrieb von Fahrstühlen bleiben von der festgesetzten Gebäudehöhe unberührt.

1.2.4 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 4 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (VG) ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die zur Casimir-Katz-Straße orientierten Wohneinheiten, können zusätzlich mit einem Garagengeschoss versehen werden. Dieses darf zur Erschließungsstraße voll in Erscheinung treten. Die Südseite der Tiefgarage muss vollständig im Erdreich liegen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a), dürfen die Wohnhäuser und baulichen Anlagen in ihrer Kubatur, nur entsprechend den zur Satzung beigefügten Plansätzen, ausgeführt werden.

1.3.2 Die Tiefgarage ist in geschlossener Bauweise (g) auszuführen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 (3) 1 BauNVO)

Die Gebäude sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 (6) 1 u. 2 LBO wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, ist bis zu 1,5 m vor die festgesetzte Baugrenze zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis 40 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4.2 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Die Tiefgarage muss entsprechend der festgesetzten Baulinie ausgeführt werden.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.5.1 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Planeinschrieb auszuführen.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.6.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

1.6.1.1 Pflanzgebot von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung ist gemäß der „Vorschlagsliste Pflanzgebote“ auszuführen. Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

1.6.1.2 Vorschlagsliste Pflanzgebote

Apfelsorten:

Schöner aus Boskoop, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob-Fischer, Landsberger Renette, Roter Wintercalville.

Laubbäume:

(Bäume 2. Ordnung / kleinkronig)

Hainbuche (Carpinus botulus)

Feldahorn (Acer campestre)

Straucharten:

Kornelkirsche (Cornus mas)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Hasel (Corylus avellana)

Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarios)

Weichselkirsche (Prunus mahaleb)

Felsenkirsche (Prunus padus)

Bergjohannisbeere (Ribes alpinum)

Strauchweide (Salix capera / Salix purpurea)

Flieder (Syringa vulgaris)

Qualitäts- und Größenbindung:

Sträucher:

- 2 x verpflanzte Ware
- 100-150 cm hoch
- mindestens 3-triebzig

Zusätzlich zu dem Pflanzgebot der Bäume sind Sträucher nach Vorgabe des „Freiflächengestaltungsplans / Grünplans“ zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Es sind die in der Vorschlagsliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei allen Pflanzungen müssen die Bestimmungen des §16 Nachbarrechtsgesetzes, insbesondere bezüglich der Abstände zu Nachbargrundstücken, beachtet werden.

1.6.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Flachdächer sind als Gründächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen, soweit sie nicht als Terrassenfläche genutzt werden. Dachflächen aus Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

1.6.3 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.6.3.1 Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit

Zum Schutz der Nester eventuell brütender Vogelarten darf die geplante Entfernung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, erfolgen.

1.6.3.2 Abriss des Gebäudes

Zum Schutz der Nester eventuell brütender Vogelarten darf der geplante Abbruch der Gebäude nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, erfolgen.

1.6.3.3 Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind zusammenhängende Glasfassadenelemente mit einer Größe von mehr als 2 m² mit reflexionsarmen Gläsern auszustatten. Alternativ ist auch deren Ausführung als transluzente Flächen, sowie der Aufdruck von Strukturen, zulässig.

1.6.3.4 Ausgleich für Fledermäuse

Zum Ausgleich des Verlustes von Flächen des Plangebietes als Nahrungshabitat für Fledermäuse, sind an 3 der neu geplanten Gebäude je 1 Fledermausflachkasten in mindestens 4 m Höhe anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.3.5 Ausgleich für Vögel

Zum Ausgleich des Verlustes der Brutstätte des Hausrotschwanzes, ist an einem der neu geplanten Gebäude ein Halbhöhlenkasten in mindestens 2 m Höhe witterungsgeschützt anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.4 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Anforderung an die Außenbauteile

- (1) In den Bereichen des Plangebiets die einem Außenlärmpegel von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, je nach Raumart und Außenlärmpegel, die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.
- (2) Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.
- (3) Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag, sind in Anlage 4.1 bis 4.5 und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in Anlage 4.6 bis 4.10 im schalltechnischen Gutachten vom Büro Fichtner, vom 05.08.2022, dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen. Bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Empfohlene Maßnahmen

- (4) Schlafräume an Fassaden, die einen Beurteilungspegel des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß den Festsetzungen der Außenbauteile erfüllt werden, als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.
- (5) Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
- (6) Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume können der Anlage 5 des Schallimmissionsgutachtens entnommen werden.
- (7) Auf die schalldämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der

Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafräum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 11 (1-2) LBO und § 74 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer (FD).

2.2 Flächenversiegelung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Versiegelung der nicht durch Bauwerke oder sonstige bauliche Anlagen überdeckten Flächen auf dem Baugrundstück, ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Auf eine Versiegelung der Zuwegung und der Stellplatzflächen mit einem Asphaltbelag, einer geschlossenen Pflasterdecke o. ä., soll verzichtet werden. Die Beläge müssen wasserdurchlässig mit Rasenpflaster, Rasengittersteine oder als wassergebundene Decke o. ä. ausgeführt werden.

Die neu anzulegenden Terrassenflächen sind mit erdgebunden wasserdurchlässigen Belägen oder einer Erdterrasse mit Holzdielenkonstruktion auszuführen.

2.3 Geländeanschüttungen und Stützmauern (§ 9 (1) 17 BauGB)

Die Geländemodulation ist entsprechend dem Plansatz vom 13.02.2023 auszuführen. Stützmauern sind mit einheitlichen Baumaterialien auszuführen und in ihrer Höhenlage aufeinander abzustimmen.

2.4 KFZ-Stellplätze (§ 9 (1) 11 BauGB und § 12 Bau NVO)

Pro Wohneinheit sind 1,5 KFZ-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze herzustellen.

Die Tiefgarage (TG) ist intensiv zu begrünen. Der Bereich der Wohnungsterrassen bleibt hiervon unberührt. Für die Tiefgarage ist aufgrund des vorsorgenden Grundwasserschutzes ein wasserundurchlässiger Boden vorzusehen.

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

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 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 $100 \times 0,05 \text{ m}^3 = 5 \text{ m}^3$ zu erstellen.

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

2.6 Sichtverhältnisse

Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage müssen ausreichende Sichtverhältnisse zur Einfahrt in die Erschließungsstraße vorhanden sein. Eventuell geplante Mauern und Bepflanzungen müssen daher einen Mindestabstand von 2 m zum Fahrbahnrand der Erschließungsstraße einhalten.

VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat.....	22.10.2018
§ 2 Abs. 1 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.....	31.10.2018
(im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 44/2018)	
§ 2 Abs. 1 BauGB	
Beschluss frühzeitige Beteiligung durch den Gemeinderat.....	22.11.2021
§ 3 Abs. 1 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung	02.12.2021
(im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 48/2021)	
§ 3 Abs. 2 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	03.12.2021 bis 03.01.2022
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat.....	15.05.2023
§ 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	26.05.2023 bis 26.06.2023
§ 3 Abs. 2 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung.....	17.05.2023
(im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 20/2023)	
§ 3 Abs. 2 BauGB	
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	30.05.2023 bis 30.06.2023
§ 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat.....	17.07.2023
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	

Gernsbach, den 26. Juli 2023

J. Christ
 Julian Christ
 Bürgermeister