

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1), in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert, in der derzeit aktuellen Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Entsprechend § 19 BauNVO dürfen mit Carports und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten und mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2 Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die zulässige Firsthöhe ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe ist die durch Planeintrag festgesetzte Bezugshöhe (BH) als Höhe üNN (= 165,21 m üNN, Höhe der Fahrbahn des Sandwegs Mitte Einfahrt Parkebene).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Attika.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze Gebäude, Baugrenze Parkebene) sind durch Planeintrag festgesetzt.

- o offene Bauweise

4.0 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports bzw. überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der für sie in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sind einzuhalten.

Die Festsetzung zu Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, zu beachten.

5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke). Ebenso sind diese Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

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

- 6.1 Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit
Zum Schutz der Nester eventuell brütender Vogelarten soll die geplante Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel, in der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, erfolgen.
- 6.2 Abriss des Gebäudes
Um eine Tötung/Verletzung des am Gebäude brütenden Hausrotschwanzes zu vermeiden, erfolgt der Abriss außerhalb der artspezifischen Brutzeit, d.h. in der Zeit von Anfang September bis Ende März.
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Tiergruppe der Fledermäuse sicher zu vermeiden, darf die Holzbekleidung am Dachtrauf nur zwischen Mitte November und Mitte März abgebaut werden.
- 6.3 Zum Ausgleich der entfallenden Brutstätte des Hausrotschwanzes sind nach Errichtung der Neubauten mindestens zwei für die Art des Hausrotschwanzes geeignete Nistkästen (Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüterkästen) an den Gebäuden fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

7.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Grundrissorientierung
Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Loffenauer Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster zu der von der Loffenauer Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Als lärmabgewandt sind dabei Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms nach Anlage 3.1 bis 3.4 von maximal 59 dB(A) am Tag sowie nach Anlage 3.5 bis 3.8 von maximal 49 dB(A) in der Nacht zu betrachten.

Die Gebäudelärmkarten (getrennt nach Geschoss, jeweils Tag- und Nachtfall) stellen diese Beurteilungspegel grafisch dar und sind dem Erläuterungsbericht Schalltechnische Untersuchung, Fichtner Water & Transportation, Januar 2022, zu entnehmen (siehe Anlage).

- 7.2 Schalldämmung der Außenbauteile
In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018), von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

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.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen für jedes Geschoss für den Tag- und Nachtfall sind der Schalltechnischen Untersuchung, Fichtner Water & Transportation, Januar 2022, zu entnehmen (siehe Anlage).

Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

7.3 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) 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 Schalldämmforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Abschnitt 7.2 Schalldämmung der Außenbauteile erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

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 in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Fassadenabschnitte, für die diese Vorgabe gilt, sind dem Erläuterungsbericht Schallschutztechnische Untersuchung differenziert nach Geschoss sowie Tag- und Nachtfall, Fichtner Water & Transportation, Januar 2022, zu entnehmen (siehe Anlage).

8.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, zu begrünen. Die Substratstärke für die Dachbegrünung muss mindestens 15 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen.

Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen (z. B. überdachte Fahrradabstellplätze oder Mülleinhausungen), nicht jedoch die Überdachung der Parkebene.

Als Dachform für untergeordnete Bauteile, Carports, überdachte Stellplätze und sonstige bauliche Nebenanlagen sind nur Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind ergänzend zur Dachbegrünung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Befestigung von Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig. An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig.

1.1 Zu verwendende Materialien

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

2.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zufahrten, Stellplätze

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sind durchlässig zu gestalten. In Abhängigkeit von der Nutzung sollte für diese Flächen die Oberflächenbefestigung mit der größtmöglichen Durchlässigkeit gewählt werden (Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster).

Sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünflächen zu gestalten, sofern nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Die Geländebeziehungen zwischen Erschließungsstraße und Grundstück sind einander anzugleichen, ebenso die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke.

Höhenunterschiede sind durch Abböschungen und/oder Stützmauern auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.

Abtragungen und Aufschüttungen für andere Zwecke sind außerhalb der Baufenster unzulässig.

Einfriedungen

Entlang öffentlicher Flächen sind geschlossene Einfriedungen bis 1,00 m Höhe, offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe und lebende Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

Soweit bei geländebedingt unbedingt erforderlichen Stützmauern, die höher als 1,00 m sind, aus Gründen der Verkehrssicherheit eine zusätzliche Absturzsicherung erforderlich ist, ist diese bis maximal 1 m Höhe über der Mauerkrone der Stützmauer und nur als offene Einfriedung mit oder ohne Hinterpflanzung zulässig.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen an Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen ist die Höhe der an die Einfriedung angrenzenden öffentlichen Fläche. Sockel bis 30 cm Höhe oder Stützmauern bis 1,00 m Höhe werden auf die Höhe der Einfriedung nicht angerechnet.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen bemisst sich die Höhe nach der tatsächlichen Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück nach Ausführung des Bauvorhabens i. S. des §5 Abs. 4 LBO.

3.0 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

4.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Gernsbach, den

Julian Christ, Bürgermeister



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Hinweise

1.0 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2.0 Immissionsschutz bei haustechnischen Anlagen

Für haustechnische Anlagen – wie Luft-Wasser-Wärmepumpen, Be- und Entlüftungsanlagen 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. Von den Bauherren 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 Luftwasser-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 (d.h. am benachbarten Wohngebäude) die folgenden Werte nicht überschreiten:

WA (Allgemeines Wohngebiet) 55 dB(A) tags – 40 dB(A) nachts