

STADT GERNSBACH

Bebauungsplan „Rechte Murgseite, 16. Änderung - Blumenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13 a BauGB

Fassung vom 21.01.2026

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	am	19.02.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 (1) BauGB	am	22.02.2018
Entwurfsbilligung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	am	23.10.2023
Ortsübliche Bekanntmachung	§ 3 (2) BauGB	am	02.11.2023
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	vom	06.11.2023
		bis	06.12.2023
Beteiligung der Behörden und TÖB mit Schreiben	§ 4 (1) BauGB	vom	30.10.2023
		bis	06.12.2023
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	§ 3 (2) BauGB	am	30.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung	§ 3 (2) BauGB	am	02.10.2024
		und am	24.10.2024
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	vom	02.10.2024
		bis	02.12.2024
Beteiligung der Behörden und TÖB mit Schreiben	§ 4 (2) BauGB	vom	01.10.2024
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung	§ 3 (2) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung	§ 3 (2) BauGB	am	
Erneute Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	vom	
		bis	
Beteiligung der Behörden und TÖB mit Schreiben	§ 4 (2) BauGB	vom	
Beteiligung der Behörden und TÖB mit Schreiben vom	§ 4 (2) BauGB	vom	
		bis	
Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	§ 10 (3) BauGB	am	

Satzung

über den Bebauungsplan „Rechte Murgseite, 16. Änderung - Blumenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Gernsbach hat am ... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. s. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229), den Bebauungsplan „Rechte Murgseite, 16. Änderung - Blumenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 21.01.2026 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile

Teil A – Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 13.01.2026
Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 21.01.2026
Teil C – Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 21.01.2026

Anlagen

Teil D – Hinweise	in der Fassung vom 21.01.2026
Teil E – Begründung	in der Fassung vom 21.01.2026

Weitere Anlagen

Machbarkeitsstudie	In der Fassung von November 2013
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	In der Fassung vom September.2023
Schalltechnisches Gutachten	In der Fassung vom Juni.2023

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt, indem er

1. entgegen Teil C Abschnitt 1 andere als die genannten Dachformen oder Dachaufbauten errichtet oder von deren Maßen abweicht,
2. entgegen Teil C Abschnitt 2 andere als die genannten Arten von Werbeanlagen verwendet, oder die festgesetzten Flächenmaße überschreitet,
3. entgegen Teil C Abschnitt 3 andere als die zulässigen Arten von Einfriedungen und Sichtschutzwände errichtet oder deren maximal zulässige Höhe überschreitet.

Zu widerhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 50.000 € belegt werden. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 **Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Rechte Murgseite, 16. Änderung - Blumenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gernsbach, den ...

.....
Julian Christ
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Gernsbach, den ...

.....
Julian Christ
Bürgermeister

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung M 1 : 500
vom 13.01.2026

Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348))
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Nr. 75, S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

1.1 Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

Allgemein zulässige Nutzungen

- Wohngebäude
- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO]

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

Grundflächenzahl

Die GRZ ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Nutzungsschablone festgesetzt (0,4). Gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO darf sie durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden. Werden bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche errichtet, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (Tiefgaragen), darf die festgesetzte GRZ bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden.

Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Zisternen) sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen. (→ Teil C – Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 6)

Geschosszahl

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Geschosszahl als Ober – und Untergrenze festgesetzt. Nebengebäude sind auch eingeschossig zulässig.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt des Daches bzw. der Oberkante Flachdach-Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die tatsächlich gebaute GH darf von Erschließungskernen, Aufzugüberfahrten, Anlagen zur solaren Energiegewinnung und anderen technisch notwendigen untergeordneten Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden.

Bezugshöhe

Die Bezugshöhe (BZH) wird durch Einschrieb für die jeweiligen Grundstücke im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Eine Überschreitung der Bezugshöhe kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass das gewachsene Gelände über der festgesetzten BZH liegt. Das Maß der Abweichung darf in diesem Fall die nachgewiesene Differenz betragen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO]

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Baugrenzen gelten für oberirdische Gebäudeteile und dürfen von Tiefgaragen ohne Einschränkungen überschritten werden sowie durch untergeordnete Bauteile (z. B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppen, u. a.), wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vortreten. Terrassen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO]

Stellplätze, Garagen oder Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken zulässig. Garten- und Gerätehäuser außerhalb überbaubarer Flächen dürfen eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten.

Mit Garagen bzw. Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO – ausgenommen Grundstückszufahrten und Einfriedungen – ist zu Grundstücksgrenzen mit öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

5.1 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Zum Schutz der Nester brütender Vogelarten ist die geplante Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

- V 2 Bei einer Beanspruchung größerer Bäume im Zuge der Konkretisierung der Bauvorhaben, sind diese vorab nochmals auf relevante Quartierstrukturen für Fledermäuse zu untersuchen. Bei Befund sind geeignete Maßnahmen zu treffen.
- V 4 Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten (Farbtemperatur < 3000 K) mit vorwiegend nach unten gerichtetem Lichtkegel und insektendicht schließendem Lampengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60 °C zu verwenden.¹

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF 1 Für den Verlust von Nistplätzen des Haussperlings sind an im Geltungsbereich verbleibenden Gehölzstrukturen oder im Umfeld zwei geeignete Nistkästen als Ersatz aufzuhängen.

Um die mögliche Beanspruchung von Höhlenbäumen auszugleichen, sind im Geltungsbereich zwei Nistkästen für Kleinhöhlenbrüter (Meisen) anzubringen.

Die CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Pflanzung von Gehölzen, Dachbegrünung (siehe Pflanzgebote Ziffer 8)

5.2 Verbot von Schottergärten

Es wird auf die Regelung in den örtlichen Bauvorschriften (Teil C, Ziffer 3.1 – Gestaltung von Freiflächen) verwiesen

5.3 Bodenschutz / Verwendung des Bodenabtrags

Anfallender Aushub von Mutterboden ist soweit möglich innerhalb des Plangebiets zu verwerten.

5.4 Versiegelung von Verkehrsflächen

Es wird auf die Regelung in den örtlichen Bauvorschriften (Teil C, Ziffer 3.2) verwiesen

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche ist ein Leitungsrecht (LR) zugunsten der Stadt Gernsbach für einen bestehenden Abwasserkanal einzurichten.

7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

Im Planteil sind die Lärmpegelbereiche (Isophonenhöhe 7,5 m) und die zu schützenden Außenwohnbereiche entsprechend dem Schallgutachten dargestellt

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind entsprechend der Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Für Räume mit

¹

V 3 → Hinweise zum Artenschutz, Teil D, Abschnitt 6

Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB (LBP IV) Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Maßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Vorkehrungen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen. Die Flächen mit Beurteilungspegeln von 62 dB(A) und mehr sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Festsetzung gilt für Bestandsgebäude nur im Falle von Umbaumaßnahmen.

8 Pflanzgebote [§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

8.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist je Baugrundstück ein regionaltypischer Obst-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Für die Pflanzung sind Gehölze als Hochstamm mit einer Mindestqualität StU 16–18 cm, 2 × v. ohne Ballen, zu verwenden (→ Artenverwendungsliste, *Bäume und Sträucher*, Ziffer 8.2.1). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dachflächen bis 10° Dachneigung von Hauptgebäuden sowie frei stehenden Garagen sind dauerhaft extensiv bei einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern die Flachdachnutzung (Dachterrassen) einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Für die Ansaat sind die Arten aus der nachfolgenden Artenverwendungsliste (Ziffer 8.2.2, *Dachbegrünung*) zu verwenden. Die Einsaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

8.2 Artenverwendungsliste und Pflanzqualität zur Grundstücksbegrünung

8.2.1 Bäume und Sträucher

Bäume

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Äpfel

Regionaltypische Obsthochstämme in Sorten Berlepsch, Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Carpentin Renette, Gehrers Rambour, Hauxapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambour, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Weißer Matapfel, Winter-Prinzenapfel, Winterstettiner-Sorten, Wollenschläger, Schwarzschilder Kohlapfel

Birnen

Bayerische Weinbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Grüne, Kirchensaller Mostbirne, Mollebusch, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Paulsbirne, Schweizer Wasserbirne, Sommer-Eierbirne, Sparbirne, Veldenzer, Weilersche Mostbirne, Würgelesbirne

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum Opulus</i>

8.2.2 Dachbegrünung

Moos-Sedum-Extensivbegrünung

Moose

Echtes Goldmoos	<i>Campothecium sericeum</i>
Hirnzahmoos	<i>Ceratodon pupureus</i>
Krückenkegelmoos	<i>Brachytecium rutabulum</i>
Mauermoos	<i>Tortula moralis</i>
Silberbirnmoos	<i>Bryum argenteum</i>

Sedum

Felsen-Fetthenne	<i>Sedum reflexum</i>
------------------	-----------------------

Milder Mauerpfeffer
Weiße Fetthenne

Sedum sexangulare
Sedum-album-Sorten

9 Nutzung auf Zeit

Die Festsetzung des Fußwegs im Bereich des Anwesens Blumenweg 7 gilt bis zur Aufhebung von dessen denkmalrechtlicher Festsetzung und damit verbunden bis zum Abbruch dieses Gebäudes. Im Falle eines Abbruchs wird das gesamte Flst. Nr. 207 als Verkehrsfläche festgesetzt. Die bis dahin als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche bleibt bestehen.

10 Sonstige Festsetzungen

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen [§ 9(6) BauGB]

Bodendenkmäler

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 20 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr(en) die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Denkmalschutzbehörde mindestens 4 Wochen im Voraus die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Die Arbeiten sind von einem Mitarbeiter der Behörde zu überwachen.

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

Pflichten des Eigentümers [§ 126 BauGB]

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Räumlicher Geltungsbereich [§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch eine Blockbandierung festgesetzt.

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch davon abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dacheindeckung

Bei Sattel- oder Walmdächern ist für die Dacheindeckung kleinteiliges Material in der Farbskala Rot bis dunkelbraun zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn denkmalpflegerische Belange eine Abweichung erfordern.

Dachaufbauten, Anlagen zur Energiegewinnung

Technisch notwendige Dachaufbauten, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Elemente sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten.

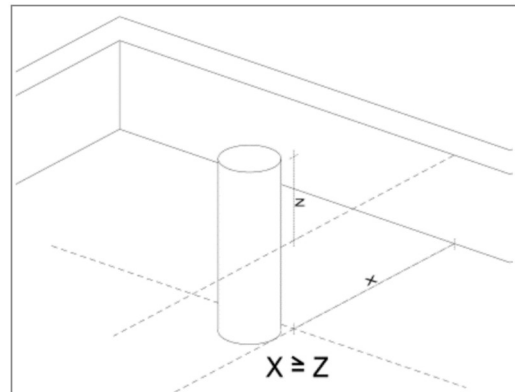


Abb. 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

2 Werbeanlagen und Automaten [§ 74 (1)

Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an Grundstücks-Einfriedungen an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o. ä. sind unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist nicht zulässig.

3 Gestaltung von unbebauten Flächen [§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

3.1 Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung (sogenannte »Schottergärten«).

3.2 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä.) herzustellen. Flächen, auf denen die Möglichkeit des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund besteht, sind mit einem undurchlässigen Belag zu versehen und an die Mischkanalisation anzuschließen. Der Anschluss von Dränapen an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

3.3 Anlage von Stützmauern

Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einem Abstand von mindestens 2,0 m ab vorderer Grundstücksgrenze unzulässig. Ansonsten dürfen Stützmauern und Böschungen – auch in Kombination miteinander – eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen darf einen Winkel von 33° nicht überschreiten. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

3.4 Gestaltung von Standorten für Abfallbehälter

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

4 Versorgungsleitungen [§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

5 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze [§ 74 (2) Nr. 2 LBO]

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

6 Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen [§ 74 (3) Nr. 2 LBO]

Pro Gebäude ist eine unterirdische Regenwasserrückhalteanlage (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 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.

Niederschlagswasser ist – vorzugsweise über Mulden – über eine mindestens 30 cm dicke belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Das gilt auch für Abläufe von Zisternen.

Teil D – Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Bauvorhaben im Planungsgebiet können seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen.

Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherrn (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaiger notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und dem Landesamt für Denkmalschutz (LAD) abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das LAD durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 7 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehen zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Bodenschutzrechtliche Belange

Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG, insbesondere die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen (Festlegung der Höhen, Gründungstiefen, Wegen). Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geord-

neten Entsorgung zuzuführen. Sollte die Vermeidung (Verwertung von Erdaushub vor Ort) nicht oder nur z. T. möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

3 Altlasten

Aufgrund der langjährigen eisenbahnbetrieblichen Vornutzung in Teilbereichen des Plangebiets können Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

4 Abfallwirtschaft

Straßen, die zur Leerung der Abfallbehälter von den dabei eingesetzten 3-achsigen, 10,3 m langen, 2,44 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammelfahrzeugen (ASF) befahren werden sollen, müssen die im Folgenden aufgelisteten Vorgaben bezüglich Bemessung und Gestaltung erfüllen:

- Straßen ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (Fahrzeugbreite 2,55 m zuzüglich 2 × 0,5 m seitlicher Sicherheitsabstand)
- Straßen mit Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen (4,50 m zuzüglich 2 × 0,50 m seitlicher Sicherheitsabstand). In Kurven und Einmündungsbereichen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor.
- Nach dem 1. Oktober 1979 gebaute oder neu eingerichtete Stichstraßen dürfen mit den eingesetzten ASF nur befahren werden, wenn eine richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Die Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein.
- Ein rückwärtiges Befahren neu gebauter oder eingerichteter Stichstraßen ohne geeignete Wendeanlage mit ASF erfolgt nicht.
- Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf (ggf. einschließlich Wendeanlage) für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.
- Damit ASF Straßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrprofil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z. B. starke Äste hineinragen.
- Die Müllsammelgefäße sind von den Tonnen-Nutzern am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen so bereitzustellen, dass sie von den ASF in Vorwärtsfahrt zu erreichen sind. Ist eine Erschließungsstraße oder die Zufahrt mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, sind die Müllbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einplanung öffentlicher Müllbehälterstellplätze / Sammelplätze wird in solchen Fällen empfohlen.
- Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf deren Gewicht von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

5 Schutz bestehender baulicher Anlagen (Tunnel B 462)

Der Tunnel Gernsbach verläuft im Westen des Bebauungsplangebiets parallel zum Blumenweg. Die Überdeckung des Tunnels beträgt ca. 10 m. Tiefbauarbeiten, insbesondere rückver-

ankerte Verbauten, sind im Randbereich zum Blumenweg planerisch und statisch zu untersuchen und die Ergebnisse mit dem RP Karlsruhe abzustimmen. Es ist mit dem Vorhandensein von bauzeitlichen Sicherungsankern der Tunnelaußenschale mit einer maximalen Länge von 6 m, welche radial zum Tunnelquerschnitt angeordnet sind, zu rechnen, welche ggf. zu baulichen Erschwernissen führen können.

6 Artenschutz

Der für diesen Bebauungsplan erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag schlägt Maßnahmen vor, die (z. B. als Verhaltensregeln oder als Maßnahmen ohne Flächenbezug) wegen fehlender Rechtsgrundlagen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, aber dennoch beachtet und umgesetzt werden müssen, um das Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässige Bebauung zu verhindern. Diese Maßnahmen sind:

Festlegung des Zeitraumes der Baufeldfreimachung

Der Abbruch der Gebäude ist nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen), da ein Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen ist. Dabei sind Fassadenteile, Dachabdeckungen und Mauern vorsichtig abzutragen.

Vermeidungsmaßnahme V 3

Für den Fall, dass größere Glasfassaden geplant sind, sollten zur Vermeidung von Vogelkollisionen geeignete Schutzvorkehrungen getroffen werden. Dazu zählen u. a. die Verwendung reflexionsarmer oder UV-beschichtete Gläser, transluzenter Flächen, Glasbausteine sowie der Aufdruck von Strukturen.

Dachdeckungen und Dachinstallationen

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.

Metalldachdeckungen sind nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z. B. durch Beschichtung).

7 Belange des Klimawandels

Auf die Erfordernisse des Klimaschutzes wird ausdrücklich hingewiesen. Im Zuge der Bauplanung sind Maßnahmen zu prüfen und umzusetzen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dies kann u. a. durch den Einsatz von Anlagen zur effizienten Nutzung regenerativer Energien erfolgen, insbesondere aber auch durch die Konzeption kompakter Baukörper mit energieeffizienter Gebäudeorientierung. Auch im Zuge der Planung von Außenanlagen ist auf klimaschonende Konzeptionen zu achten.

8 Belange der Wasserwirtschaft

Grundwasserschutz

Wird eine Grundwasserhaltung notwendig, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen. Im Fall von vorhandenen Schichtwässern ist das Kellergeschoss als weiße oder schwarze Wanne auszubilden. Eine dauerhafte Grundwasserhaltung ist nicht zulässig.

Niederschlagswasser

Nach § 45 b (3) Wassergesetz Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, versickert oder ortsnahe in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Einzelheiten sind in der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (Gbl. Nr. 17, S. 389) geregelt.

Gefahrenabwehr

Innerhalb des Plangebiets sind Überschwemmungen bei extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) nicht auszuschließen. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es sind Überflutungshöhen von 0,25 bis 0,50 m möglich. Ein förmliches Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}) ist im Plangebiet nicht ausgewiesen. [4]

Grundstückseigentümer haben sich gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern (§ 78b (2) WHG). Nach § 78c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} -Bereich untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten. Sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten oder zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Im Sinne der Bauvorsorge sollten Gründung, Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie die Führung von Leitungen auf mögliche Hochwasserereignisse abgestimmt sein.

Starkregenereignisse

Im Falle von Starkregenereignissen kann es demzufolge aktuell bei einem seltenen Starkregenszenario (ca. 30-jährliches Niederschlagsereignis) zu Überflutungstiefen von bis zu 15 cm kommen. Bei einem außergewöhnlichen Starkregenszenario (ca. 100-jährliches Niederschlagsereignis) ist mit Überflutungstiefen von bis zu 25 cm zu rechnen. Das extreme Starkregenereignis (128 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde) lässt Überflutungstiefen von bis zu 30 cm (alle Angaben gerundet) erwarten. Aufgrund der grundsätzlich ebenen Topographie im Vorhabenbereich ist nur lokal begrenzt im Bereich der Tiefgarage mit hohen Fließgeschwindigkeiten zu rechnen. Entlang der angrenzenden Bahntrasse ist mit erhöhten Fließgeschwindigkeiten und Überflutungen zu rechnen. [5]

Da sich im Zuge einer künftigen Umsetzung von Vorhaben aufgrund dadurch geänderter Einflussgrößen lokal ändern kann (Topografie, Oberflächenbeschaffenheit), wird eine individuelle Prüfung der Starkregenrisiken im Vorfeld der Planung eventueller Baumaßnahmen empfohlen.

9 Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 *»Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung«* und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

- Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) von 48 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein.
- Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.
- Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.
- Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.
- Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten.
- Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.
- Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (§ 2 LBOAVO und VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

10 Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Windkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

11 Gesetzliche Grundlagen und Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z. B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung (Bauverwaltung und Stadtplanung) Igelbachstraße 11, Gernsbach eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1 Planerfordernis und Planungsziele



Abb. 2: Luftbild mit Plangebiet

Die Stadt Gernsbach beabsichtigt, den Blumenweg zwischen der Einmündung in die Schwarzwaldstraße im Norden und der Einmündung in die Loffenauer Straße im Süden zu sanieren und fußgänger- bzw. radfahrerfreundlich umzugestalten. Zu diesem Anlass hatte das Büro FICHTNER Water & Transportation bereits im Jahr 2013 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, in der verschiedene verkehrstechnische Varianten der Umgestaltung dargestellt und verglichen wurden.[7] In dieser Studie wurden zudem auch die auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen untersucht.

Da die Stadt Gernsbach, neben der verkehrstechnischen Ertüchtigung ihres Straßen- und Wegenetzes auch das Planungsziel einer Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion durch das Ausweisen angemessener Nachverdichtungsoptionen innerhalb der Stadt verfolgt, wurde der Planungsbereich im nördlichen Teil zwischen *Austraße* und Blumenweg um die dortige Wohnbaufläche erweitert. Diese Fläche ist bereits mit Einzelhäusern bebaut, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen. Auf den zum Teil sehr großen Grundstücksflächen mit lockerer Bebauung besteht noch Potenzial für eine Ergänzung mit neuen Baukörpern. Anhand eines städtebaulichen Entwurfs wurden dabei die Möglichkeiten einer Verdichtung in diesem Bereich untersucht, sodass auf der Grundlage dieses Konzepts ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann.



Abb. 3: Untersuchung zur Nachverdichtung (SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten) vom 18.05.2022, angepasst am 08.01.2026

2 Lage, Abgrenzung, örtliche Gegebenheiten und Topografie

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst die Flurstücke Nr. 82/1, 152/1, 201/4, 206/2, 206/3, 207, 208, 208/2, 208/3, 210, 210/1, 210/3, 212, 212/1, 212/2, 213, 213/1, 213/2, 214, 215, 215/1, 217/3, 219, 3505/4, 3505/6, 3077/28 und 5946/3, sowie eine Teilfläche von Flst. Nr. 5938. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,48 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum vom Gernsbach. Direkt entlang der Bahnlinie der AVG und parallel zur *Gottlieb-Klump-Straße* verläuft der *Blumenweg*. Der zu untersuchende Bereich beginnt im Norden an der *Schwarzwaldstraße* und endet im Süden an der *Loffenauer Straße*. Der *Blumenweg* wird dabei von *Hebel-* und *Scheffelstraße* unterbrochen. Das nachzuverdichtende, nördlich gelegene Areal wird im Osten von der *Austraße* begrenzt. Die umgebende Bebauung wird von 2½-geschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern im Osten und größeren Gewerbebauten im Westen geprägt. Nördlich grenzt ein Gärtnereibetrieb und westlich des *Blumenwegs* die Bahnlinie der AVG an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich lässt sich in zwei Teile gliedern: Das nördliche ca. 2,31 ha große Teilgebiet wird aktuell von einem Wohngebiet sowie von den jeweils angrenzenden Abschnitten des *Blumenwegs* und der *Austraße* eingenommen. Die Wohnbaufläche, festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA), beträgt 1,86 ha. Das südliche Teilgebiet setzt lediglich eine Verkehrsfläche fest und umfasst mit einer Fläche von 0,17 ha den südlichen Abschnitt des *Blumenwegs* mit einer Länge von etwa 335 m. Die Verkehrsflächen umfassen insgesamt ca. 0,62 ha.

Das nördliche Teilgebiet ist charakterisiert durch Wohnbebauungen in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Flächen für Stellplätze, unbebaute Flächen werden durch Zier- und Nutzgärten eingenommen. Die Gärten sind durch unterschiedliche Nutzungsformen und Gehölzanteile geprägt, weisen aber bei einem gepflegten Zustand einen hohen Anteil an nicht-heimischen Zierpflanzenarten auf.

Der Blumenweg im südlichen Teilgebiet ist teils asphaltiert, teils gepflastert und wird aufgrund seines teilweise geringen Querschnitts (im Regelfall 3,4 – 4,0 m) vorrangig von Fahrradfahrern benutzt, wegen Grundstückszufahrten und vorhandener Stellplatzflächen aber auch von PKW frequentiert. Die Randbereiche der anliegenden Grundstücke zeichnen sich vor allem durch Mauern, versiegelte Flächen, Zierhecken und -gärten sowie einen überdachten Fahrradstellplatz aus.

Das Gelände steigt leicht bis mäßig in östlicher Richtung sowie nach Süden an. Die Höhenunterschiede innerhalb des Wohngebiets betragen maximal knapp 2 m.

Innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der relativen Nähe zur Murg Überschwemmungen bei extremen Hochwasserlagen (HQ_{extrem}) nicht auszuschließen.

3 Planungsrecht

3.1 Vorgaben der Regionalplanung

Die Stadt Gernsbach befindet sich als Bestandteil des gemeinsamen Mittelzentrums Gaggenau / Gernsbach in der Region Karlsruhe und liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe /Pforzheim sowie laut Regionalplan Karlsruhe auf der Landesentwicklungsachse (Rastatt – Gaggenau / Gernsbach) – Freudenstadt. Der Regionalplan weist im Bereich des Geltungsbereichs Siedlung Bestand aus und zeigt die Lage entlang der regionalen Schienenverkehrsverbindung mit Haltepunkt.



Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Karlsruhe[3]

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) entlang des Blumenwegs als Bahnfläche, in den übrigen Bereichen als Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP könnte im Bedarfsfall im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

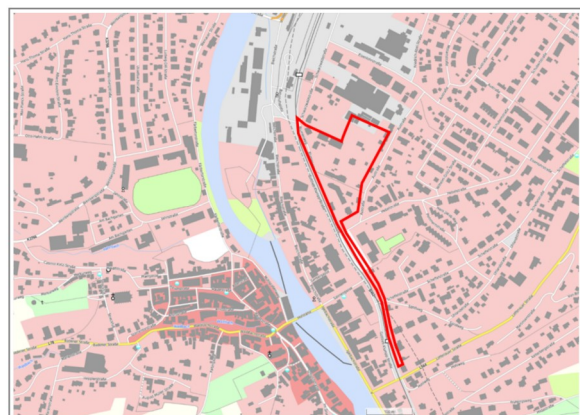


Abb. 5: Ausschnitt FNP (Geoportal BW, 18.11.2022)

3.3 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans »Rechte Murgseite«. Ohne die Änderung des Bebauungsplans hätte der Ausbau des Blumenwegs und die geplante Wohnbauentwicklung nicht die erforderliche planungsrechtliche Grundlage.

3.4 Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Das beschleunigte Verfahren ist für diese Planung anwendbar, da die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. § 13 a BauGB. Die in der Planung enthaltenen Flächen befinden sich ausnahmslos im Innenbereich.
- Die überbaubaren Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 (6) Nr. 7 b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Im Rahmen dieses Verfahrens kann daher auf die frühzeitige Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden. Allerdings wurde sie in diesem Fall auf freiwilliger Basis aufgrund der Komplexität der Planung dennoch durchgeführt. Wenn die Planung nicht den Darstellungen des FNP entspricht, kann von dessen förmlicher Änderung abgesehen werden; nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist der FNP lediglich zu berichtigen.

4 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich gekennzeichnet sind. Zu diesen gehören teilweise auch Frei- und Grünflächen. Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG) zu rechnen (mittelalterlicher Ortsetter, neuzeitliche Synagoge). Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

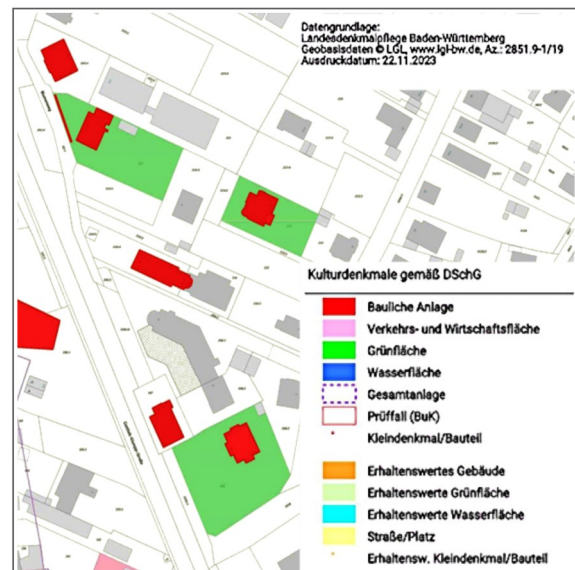


Abb. 6: Denkmalgeschützte Objekte

4.1 Kulturdenkmale

Austraße 7 – Villa mit Garten

Zweigeschossiger, weitgehend verputzter Massivbau mit Pyramidendach sowie mehrere sich kreuzende Satteldächer, Teil Fachwerkgiebel, Kellersockel und Teile des Erdgeschosses in hellen Bossenquadern, Straßenfassade mit Seitenrisalit, hölzerner Balkonlaube und gerundet vortretender Ständerker, seitlich Polygonalerker erbaut zwischen ca. 1905 und 1915.

Blumenweg 2 – Villa

Freistehender, zweigeschossiger verputzter Massivbau, stark vorkragendes Walmdach mit großer Fledermausgaube und Zwerchhaus mit Spitzbogengiebel, Anbau mit Satteldach, Säulenportal und Konchenanbau, Fenster in profilierten Gewänden, Garten mit Einfriedung, um ca. 1910–1915.

Blumenweg 4 – Haus de Weerth

Wohnhaus, später Pension Haus Rose, ein- und zweigeschossiger Backsteinbau mit sich kreuzenden Satteldächern, ornamental gesetzte Schlaufäden, errichtet nach Entwurf von Richard Fuchs, Karlsruhe, für den Zahnarzt Gustav de Weerth, 1929

Blumenweg 7 – Wohnhaus

Traufständig, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Satteldach, mittiges Zwerchhaus, seitlicher Wintergartenanbau, giebelseitige Erschließung, wohl zwischen 1870 und 1880. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands ist die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung fraglich.

Blumenweg 9 – Hotel und Café (heute Wohnhaus)

Zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Kniestock und Walmdach, Sockelgeschoss, überhöhter Mittelrisalit (Fenster verbreitert), Gliederung durch Ecklinsen und Gesimse, Beletage-Fenster mit Kopfgesimsen, seitlich Balkon auf Volutenkonsolen, Garten wohl zwischen 1860 und 1880.

4.2 Archäologische Denkmalpflege

Durch die Planungen ist in Gernsbach ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG und ein Prüffall betroffen:

- Neuzeitliche Synagoge (Listen-Nr. MA 14, ADAB ID 11101424241)
- Etter der mittelalterlichen Vorstadt Bleich (Listen-Nr. MA 2, ADAB ID 102221303).

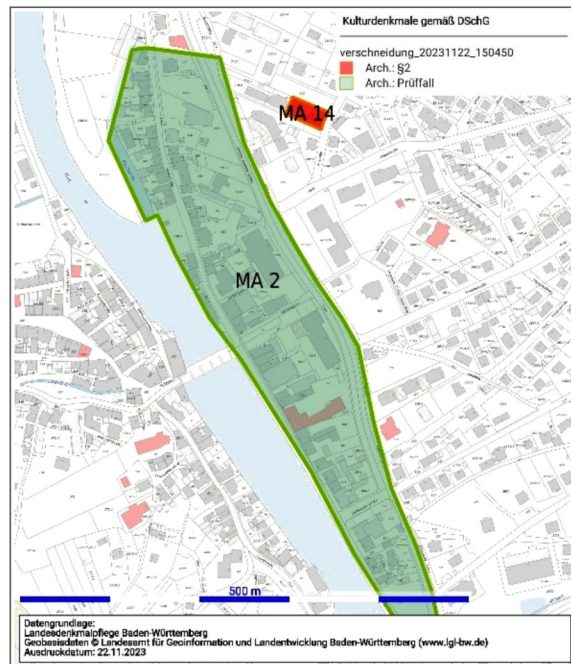


Abb. 7: Archäologische Denkmalobjekte

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Fuß- und Radweg *Blumenweg* sowie die *Austraße* im Westen erschlossen.

Lückenschluss Blumenweg

Innerhalb des Verlaufs des Blumenweges stellt das Gebäude Blumenweg 7 eine Unterbrechung des Weges dar. Ende der 1970er Jahre wurde daher eine provisorische fußläufige Verbindung auf dem Grundstück Flst. Nr. 206/2 hergestellt (Verbindung nördl. Blumenweg – Flst. 206/2 – Austraße – Hebelstraße – südl. Blumenweg). Seit damals ist die Stadt Gernsbach bestrebt, dieses Hindernis zu beseitigen. Mit der Beauftragung einer Machbarkeitsstudie zum Ausbau des Blumenweges, dem Erlass einer Satzung über ein besonde-

res Vorkaufsrecht für den dortigen Bereich und der Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans hat die Stadt Gernsbach ihre Bemühungen zur Schaffung einer verkehrsgerechten Lösung in Form des geplanten Lückenschlusses verstärkt. Die Bebauungsplanänderung nimmt eine Korrektur der ursprünglich geplanten und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse nicht mehr sinnvollen Erschließung, die östlich des Blumenweges noch eine zusätzliche Erschließungsstraße vorgesehen hat, vor. Der Lückenschluss im Bereich des Grundstücks *Blumenweg 7* und damit dessen Abbruch stellen die einzige sinnvolle Möglichkeit zur Schaffung einer attraktiven Verbindung für die Innenstadt und den Wohnbereich östlich der Bahntrasse für den Rad- und Fußverkehr dar. Aufgrund des Zustands des Gebäudes ist zudem zu erwarten, dass eine Sanierung desselben aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr zu rechtfertigen ist.

Machbarkeitsstudie

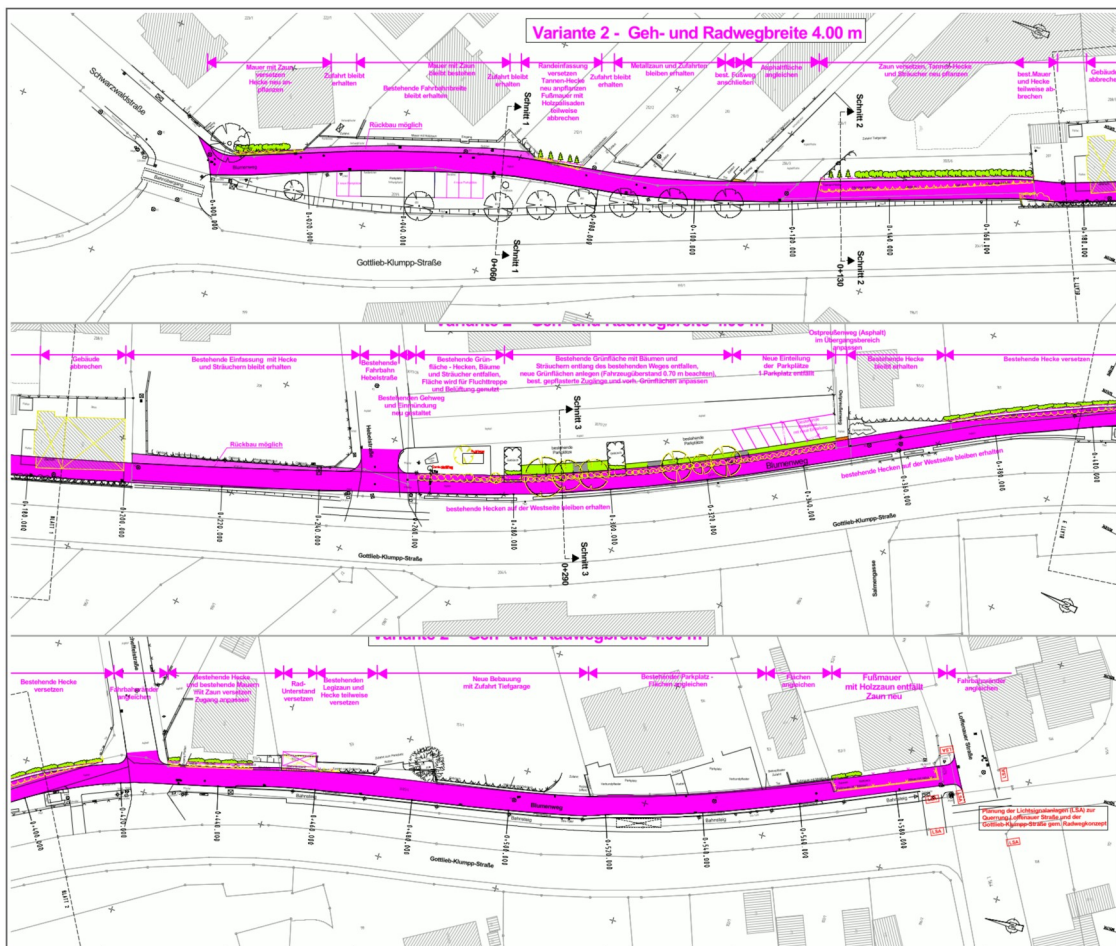


Abb. 8: Ausschnitt Machbarkeitsstudie [6]

Im Jahr 2013 wurde durch das Büro FICHTNER Water & Transportation eine Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt, in der auch unter Berücksichtigung der Immissionsschutzrechtlichen Faktoren verschiedene Varianten von Geh- und Fahrwegbreiten untersucht wurden [7]. Die Studie kam zu folgendem Ergebnis:

Die verkehrliche Bewertung der Varianten zeigt, dass mit der Schaffung einer Durchgängigkeit die Erreichbarkeit und Anfahrbareit bei allen Varianten verbessert wird.

Die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist bei der 3,0 m breiten Variante 3 höher einzuschätzen als bei der 5,0 m breiten Variante 1 mit Gegenverkehr sowie auch bei der 4,0 m breiten Varianten 2, wo der KFZ Verkehr gemeinsam mit den Fußgängern und Radfahrern in einem Querschnitt abgewickelt wird.

Die betrachteten Kriterien zur Umwelt, Natur und Mensch zeigen, dass bei den Kriterien Luft / Lärm die Variante 1 aufgrund der insgesamt höheren Verkehrszahlen schlechter zu bewerten als die beiden anderen Lösungen.

Die Variante 3 bietet aufgrund der geringeren Ausbaubreite mehr Spielraum für die Gestaltung von Grün- und Freiflächen auf vorhandenem öffentlichen Grund als die Varianten 1 und 2.

Beim Kriterium Bau und Betrieb sind aufgrund der notwendigen Investitionen alle Neubauvarianten schlechter zu bewerten als der Bestand.

Für die Realisierung der Variante 1 werden Investitionskosten von ca. 410.000,- € geschätzt.

Die Variante 2 wird voraussichtlich Kosten von ca. 350.000,- € verursachen. Der durchgängige Ausbau als 3,0 m breiter Radweg erfordert Investitionen von ca. 280.000,- €

Die Stadt Gernsbach hat sich für die Ausführung der Variante 2 mit dem 4 m breiten Fuß- und Radweg entschieden.

6 Zielkonflikt Denkmalschutz / Verkehrsplanung

Zentraler Konfliktpunkt der Planung ist die Unvereinbarkeit der Anforderungen des Denkmalschutzes bezüglich Gebäude Blumenweg 7 und den Belangen der verkehrlichen Erschließung. Eine funktionierende Durchgängigkeit des Blumenwegs ist ohne Beseitigung dieses Gebäudes nicht erreichbar.

Um einer Lösung in diesem Punkt näherzukommen, wurde am 28.10.2025 ein Gespräch zwischen der Stadt Gernsbach, dem Landesamt für Denkmalpflege und dem mit dem B-Plan beauftragten Planungsbüro geführt. Da kurz- oder mittelfristig keine Änderung der bestehenden Situation zu erwarten ist, wird in die Planung ein provisorischer Fußweg um das Gebäude aufgenommen und dieser als zeitlich begrenzte Nutzung gemäß § 9(2) BauGB festgesetzt. Der Wegfall des Denkmalschutzes für das Anwesen definiert sodann einen Zeitpunkt, ab dem das gesamte Flst. 207 als Verkehrsfläche festgesetzt ist und die ursprünglich verfolgte Zielrichtung umgesetzt werden kann. Das bis dahin festgesetzte Provisorium geht ab diesem Zeitpunkt in der Gesamtverkehrsfläche auf. Das Landesamt für Denkmalpflege hat sich grundsätzlich mit diesem Vorgehen für einverstanden erklärt, da der Erhalt des Gebäudes bis auf Weiteres gesichert bleibt.

7 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über den Anschluss der neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen an die bestehenden Netze. Ein Kanal, der die Randbereiche der Flst.Nrn. 206/2, 210, 210/3, 212/1 und 212/2 tangiert, wird über ein Leitungsrecht dinglich gesichert.

Die Müllabfuhr kann über vorhandene Erschließungsstraßen erfolgen.

8 Belange des Artenschutzes

Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Überprüfung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. [10]

8.1 Betroffenheit von Arten

Vögel

Als Nahrungsgast, teilweise auch als Vogel mit Brutverdacht wurden unter den Arten der Vorwarnliste bzw. gefährdeten Arten innerhalb der Eingriffsfläche der Haussperling, der Stieglitz und der Turmfalke nachgewiesen.

Als Minderungsmaßnahme wird die Pflanzung von Sträuchern und das Aufhängen von Nistkästen empfohlen. Unter Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter Maßnahmen ist nicht von einem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auszugehen.

Reptilien

Im Zuge der vorgenommenen Erfassung erfolgte kein Artennachweis, auch wenn potenziell eine Habitataignung für die Mauereidechse vorliegt. Bereits während einer Begehung im Jahr 2020 konnten keine Eidechsen nachgewiesen werden.

Fledermäuse

Die vorhandenen Bäume sind überwiegend von niedrigerem Wuchs. An ihnen konnten keine sichtbaren Strukturen festgestellt werden, die Habitataignung aufweisen. Wenn größere Bäume, bei denen eine Habitataignung nicht vollständig auszuschließen ist, für geplante Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sollten diese nochmals auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden. An dem zu entfernenden Gebäude *Blumenweg 7* wurden potenziell geeignete Strukturen am Dachüberstand sowie im Bereich der Fenster festgestellt. Hier werden im Nachgang genauere Untersuchungen vorgenommen. Weitere Abbrüche sind nicht geplant. Eine Betroffenheit gebäudebewohnender Fledermäuse liegt im Bereich anderer vorhandener Wohngebäude und Geräteschuppen nicht vor. Wegen der Kleinflächigkeit von Grünanlagen und Gärten in Verbindung mit dem großen Angebot in der näheren Umgebung stellt der Geltungsbereich kein essenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse dar.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Weitere europarechtlich geschützte Arten

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Vorhabensbereich ist nicht von einem Vorkommen europarechtlich geschützter Arten (Amphibien, Insekten) auszugehen.

8.2 Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Beseitigung von Vegetationsbeständen außerhalb der Brutzeit (V 1)
- Kontrolle größerer Bäume auf fledermausrelevante Strukturen (V 2)
- Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden (V 3)
- Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtungen (V 4)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme²)

- Aufhängen von Vogelnistkästen (CEF 1)

Weitere Ausgleichsmaßnahmen

- Pflanzung von Gebüsch und Bäumen (A 1)

8.3 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. [10]

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der 14. Änderung des Bebauungsplans wurde für einen anderen Bereich eine schalltechnische Untersuchung erstellt (FICHTNER Water & Transportation GmbH, Freiburg, 06/2013) [9]. Das Gutachten kam zusammenfassend zum Ergebnis, dass – insbesondere durch die Emissionen der *Gottlieb-Klump-Strasse* sowie der Bahntrasse – in den der Emissionsquellen zugewandten Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Teilbereiche sind demnach einer Belastung ausgesetzt, die die Ausweisung eines Lärmpegelbereichs der Stufe III (LPB III) erforderlich machten.

Seit dieser Zeit haben sich die Anforderungen an den Lärmschutz bzw. die Anforderungen an die Berechnung der Immissionsbelastung geändert bzw. erhöht (RLS 90 → RLS 19). Aus diesem Grund und weil die Untersuchungsergebnisse für das aktuelle Plangebiet nur bedingt aussagekräftig sind, wurde für das im Geltungsbereich enthaltene Wohngebiet ein weiteres schalltechnisches Gutachten erstellt. [11]

Folgende Beurteilungsgrundlagen sowie deren Orientierungswerte bzw. Richtwerte waren unter Zugrundelegung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) Gegenstand der Schalluntersuchung:

Norm	Verkehrslärm (tags / nachts)	Gewerbelärm (tags / nachts)
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau – Orientierungswerte	55/45 dB(A)	55/40 dB(A)
16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung – Grenzwerte	59/49 dB(A)	
TA Lärm Grenzwerte		55/40 dB(A)

Die Berechnungen für Verkehrs- und Gewerbelärm sind jeweils getrennt vorzunehmen.

Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich während des Tageszeitraums im westlichen Bereich an der Stadtbahnlinie und zur *Gottlieb-Klump-Strasse* erhöhte Belastungen mit Fassadenpegeln von ca. 56 bis ca. 60 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit zum Teil deutlich überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden überwiegend eingehalten, in Einzelfällen geringfügig überschritten. Mit zunehmender Entfernung zur *Gottlieb-Klump-*

²

CEF: continuous ecological functionality measures (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion)

Straße entspannt sich die Immissionssituation deutlich. Nachts werden im westlichen Bereich des Plangebiets Fassadenpegel von bis zu 53 dB(A) erreicht. Damit werden die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlich überschritten, der Schwellenpegel zur Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A)) aber bei weitem noch nicht erreicht. Entlang der *Austraße* werden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 46 bis 48 dB(A) geringfügig überschritten.

Aufgrund der Immissionsbelastung sind nach Westen zur *Gottlieb-Klumpp-Straße* sowie zur *Austraße* Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Da aus städtebaulichen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht sinnvoll sind, werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Fassaden oder Grundrissorientierung notwendig. Gleichzeitig sind auch die Außenwohnbereiche, die einem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen, bei Belastungen von über 62 dB(A) im Tageszeitraum durch passende Maßnahmen zu schützen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Nachverdichtung einerseits keine maßgeblichen Steigerungen durch den zusätzlich induzierten Verkehr entstehen, andererseits Schallabschirmungen durch Neubauten keine durchgreifenden Änderungen bewirken. Bei der Berechnung wurde daher – abgesehen von den Bestandsbauten – von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Es ergaben sich innerhalb des Plangebiets ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 55 bis 65 dB(A) (Lärmpegelbereich II bis III), im Randbereich zur *Gottlieb-Klumpp-Straße* und zur Stadtbahntrasse von bis zu 72 dB(A) (Lärmpegelbereich V – betreffend lediglich das Anwesen Blumenweg 7), bei denen aus Gründen des Lärmschutzes hohe Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gegeben sind. Entlang der *Austraße* werden maßgebliche Außenlärmpegel von 62 bis zu 65 dB(A) erreicht (Lärmpegelbereich III).

Gewerbelärm

Die Berechnungen ergeben, dass die Richtwerte der TA Lärm sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum unterschritten werden. Damit zeigt sich das Bild einer verträglichen Belastung durch Gewerbelärmemissionen durch bestehende Gewerbebetriebe aus dem Umfeld.

10 Grundzüge der Planfestsetzungen

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude
- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass – abgesehen von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben – folgende Ausnahmen, die in der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete vorgesehen sind, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden. Es betrifft im Einzelnen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die gemäß § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, werden nach § 1 (6) allgemein zugelassen. Bei der Struktur dieser Betriebe gibt es oft fließende Übergänge zu den freien Berufen nach § 13 BauNVO. Nutzungen, auf die diese Beschreibung zutreffen könnte, wären z. B. Softwareentwicklung, Dienstleistungen im Versicherungs- oder Finanzwesen, Versandhandel, Friseur. Aufgrund der Struktur des Gebiets sind nicht störende Gewerbebetriebe unproblematisch. Ein größerer Störungsgrad als bei nicht störenden Handwerksbetrieben ist nicht zu erwarten.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aufgrund der besonderen örtlichen Vorprägung, des Gebietszuschnitts und den von der Gemeinde geplanten Nutzungen ausgeschlossen. Die im Gebiet vorhandenen Erschließungsanlagen werden für diese Nutzungen als nicht ausreichend leistungsstark erachtet und würden durch die zu erwartenden Verkehrsbelastungen die Wohnruhe und die Verkehrssicherheit stärker belasten als in anderen Bereichen der Gemeinde.

Auch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind unzulässig, weil sie sich nicht in die umgebende Nutzung einfügt und die Ausgestaltung der erschließenden Straßen zu einer verkehrlichen Überlastung sowie unverträglichen Erhöhung des Parkdrucks führen würde. Nutzungen dieser Art sind bevorzugt an anderer Stelle mit einer leistungsstärkeren öffentlichen Verkehrserschließung anzusiedeln. Wegen des hohen Siedlungsdrucks und der knappen Flächenressourcen möchte die Gemeinde an diesem Standort die Wohnnutzung stärken und ausbauen.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das in den Baugebieten zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschosszahl
- die zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die Kubatur der Gebäude ist damit hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil des Grundstücks bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die festgesetzte GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorhandenen Grundstücksgrößen, der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur sowie dem in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), mitzurechnen. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Bei einem Orientierungswert nach § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete ergäbe sich somit eine maximale GRZ von 0,6. Die sogenannte »GRZ II« darf darüber hinaus bei der Errichtung von Tiefgaragen bis zu einer rechnerischen GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Dadurch sollen Anreize geschaffen werden, die nachzuweisenden Stellplätze zugunsten einer hochwertigeren Grün- und Freiflächenstruktur sowie einer Verbesserung des Mikroklimas und der Regenwasser-Retention im Gebiet unterirdisch in Tiefgaragen unterzubringen.

Geschosszahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen gewährleistet im Zusammenspiel mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe, dass die Fassaden nicht an allen Gebäude-Außenwänden zu voller Höhe durchlaufen, sondern dass die Höhenwirkung durch Gebäuderücksprünge oder Traufkanten mittels oberster Geschosse, die keine Vollgeschosse sind (Satteldächer, Staffelgeschosse), auf ein gebietsverträgliches Maß reduziert wird.

Innerhalb des Plangebiets steht bereits ein ausgedehnter Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen; in den Randbereichen, z. B. auf der Südseite der *Hebelstraße* und entlang der *Eisenlohrstraße* befinden sich ebenfalls einzelne Gebäude mit drei Vollgeschossen. Diese Gebäude können als maßstabsbildend für die weitere Entwicklung angesehen werden. Da – abgesehen von den offensichtlichen Baulücken – für die Durchgrünung ausreichend Freiflächen erhalten bleiben sollen, erfolgt die Verdichtung somit auch in der 3. Dimension.

Entlang der *Austraße* ist eine maximal zweigeschossige Bebauung vorherrschend. Die festgesetzte Untergrenze der Geschosszahl soll unter den vorgenannten Prämissen eine eingeschossig Bebauung verhindern, da sie den Planungszielen zuwider laufen würde und vor dem Hintergrund der zukünftig zu erwartenden Höhenentwicklung gestalterisch unbefriedigend wäre. Eine zukünftig zulässige Bebauung mit drei Vollgeschossen würde wiederum mit den bestehenden dreigeschossigen Gebäuden im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung korrespondieren. Daher wurde als Untergrenze eine Zweigeschossigkeit, als Obergrenze die Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) erübrigt sich, da aufgrund der maximal zulässigen GRZ in Verbindung mit Geschosszahl und maximaler Gebäudehöhe die mögliche Geschossfläche hinreichend bestimmt ist.

Gebäudehöhe

Wegen der im Planbereich vorkommenden unterschiedlichen Bauformen wird als Obergrenze lediglich die Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Sie bezeichnet die zulässige maximale Höhe einschließlich der Geschosse, die keine Vollgeschosse sind. Bei einem Flachdach bezieht sich die Höhe auf den obersten Abschluss des Gebäudes (z. B. Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss), bei geneigtem Dach auf die Höhe des Dachfirstes.

Für flexible und ökologische Bauoptionen durch technisch notwendige Dachaufbauten und zur Erleichterung der Gewinnung regenerativer Energien darf durch derlei Anlagen die tatsächliche GH um maximal 1,5 m überschritten werden. Der Bezug auf die tatsächlich gebaute Gebäudehöhe verhindert bei Zurückbleiben hinter dem erlaubten Maximum gestalterisch unbefriedigende überhöhte Dachaufbauten.

Bezugshöhe

Für eine der Topographie angepasste Höhenentwicklung der Gebäude wird die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Gebäudehöhe für überbaubare Flächen durch Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Über diese Festsetzung wird eine angemessene Höhenentwicklung der Gebäude im Geltungsbereich sichergestellt.

Für die Bemessung der Bezugshöhen standen nur die Bestandshöhen der umliegenden Verkehrswege zur Verfügung. Die Höhen im Inneren des Wohngebiets wurden daher anhand der bekannten Schachtdeckelhöhen zwischen *Austraße* und *Blumenweg* interpoliert. Zu den ermittelten Höhen wurden 30 cm addiert. Dieser Zuschlag erlaubt im Regelfall die Ausbildung eines kleinen Sockels, dient aber gleichzeitig als »Sicherheitsreserve« bei ungleichmäßigen Geländeverläufen und der Gefahrenabwehr gegen mögliche Überflutungen bei extremem Hochwasser. Da wegen der nur lückenhaft bekannten Topografie nicht auszuschließen ist, dass die festgesetzten Bezugshöhen für Hinterlieger in Einzelfällen dennoch nicht auskömmlich sind, ist eine Überschreitung der BZH auf den Grundstücken zulässig, auf denen nachweislich das gewachsene Gelände über der Bezugshöhe liegt.

10.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Nach Maßgabe der bestehenden Bebauung wurde für das Gebiet die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind, um sich an die Gebäudetypologien der Nachbargebäude anzupassen, für den nördlichen Plangebietsteil aufgrund der Baufenstergröße auch Gebäude mit größeren Abmessungen erlaubt, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in dem Bereich zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine Bebauung mit angemessener Freiflächenstruktur innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Durch die Zulassung von untergeordneten Bauteilen (Zugängen, Balkonen, Terrassen, etc.) auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte Nutzung der Freiflächen erzielt. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, wird die maximale Größe der untergeordneten Bauteile begrenzt. So sind zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wegen der großzügig bemessenen Baugrenzen nur als Ausnahme zulässig.

10.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

Für Stellplätze, Garagen / Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sollen möglichst wenig Einschränkungen gelten, da der Zuschnitt der Grundstücke bereits großen Einfluss auf die Bebaubarkeit bzw. mögliche Bebauung nimmt. Zur adäquaten Nutzung der Gartenflächen sind Garten- bzw. Gerätehäuser auch außerhalb überbaubarer Flächen grundsätzlich zulässig. Um einer etwaigen Zweckentfremdung vorzubeugen, ist deren Größe auf ein Maß reduziert, das für den angestrebten Zweck ausreichend ist.

Zur Sicherung der städtebaulich-gestalterischen Qualität des öffentlichen Raums ist mit Garagen bzw. Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO – ausgenommen Grundstückszufahrten und Einfriedungen – zu Grundstücksgrenzen mit öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

10.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Artenschutz

Hinsichtlich der zu ergreifenden Maßnahmen wird auf die Ausführungen in Ziffer 8 bzw. auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. [10]

Schottergärten

Durch die Anlage von Stein- oder Schotterflächen als flächiges Element der Gartengestaltung entfallen die betroffenen Flächen als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Zulässig sind Schotterflächen für Stellplätze und Wege, da die Versickerungsfähigkeit des Bodens zumindest teilweise auf diesen Flächen erhalten bleibt. Schottergärten sind daher ausgeschlossen.

Versiegelung von Verkehrsflächen

Die Bestimmungen zu wasserdurchlässigen Bodenbelägen dienen zur Minimierung der Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Bodenaushub

Die Wiederverwertung von Bodenaushub mindert den Eingriff in das Schutzgut *Boden*, da die Funktion des Mutterbodens zumindest teilweise erhalten bleibt.

Weitere Maßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen tragen zusammen mit den Maßnahmen in den Hinweisen des Bebauungsplans dazu bei, das Auslösen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden und die von der Gemeinde beschlossene Schutzkonzeption zu sichern.

10.1.6 Geh- und Fahrrecht

Das Leitungsrecht sichert den in öffentlicher Nutzung befindlichen Schmutzwasserkanal entlang des Blumenwegs in den Bereichen, in denen er private Grundstücke tangiert (Flst. 206/2, 210, 210/3, 212/1, 212/2)

10.1.7 Immissionsschutz

Es wird auf die Ausführungen in Teil E, Abschnitt 9 verwiesen.

10.1.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets. Die festgesetzte Dachbegrünung dient als Lebensraum für Kleinsttiere, der Regenwasser-Retention, der Luftreinheit und dem Mikroklima. Sie sind als »*weitere Ausgleichsmaßnahme*« im Sinne des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (A 1) anzusehen.

10.1.9 Zeitlich begrenzte Nutzungen

Entsprechend der Ausführungen in Abschnitt 6 (*Zielkonflikt Denkmalschutz / Verkehrsplanung*) wird die Folgenutzung der Fläche für den Fall einer Aufhebung des Denkmalschutzes für das Gebäude *Blumenweg 7* und seines nachfolgenden Abbruchs planungsrechtlich abgesichert.

Maßgeblich ist Absatz 2 des § 9 BauGB, nachdem in besonderen Fällen bestimmt werden kann, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlage nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig bzw. – was hier zutreffend ist – nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung ist dabei festzusetzen.

Besondere Fälle sind in diesem Fall atypische städtebauliche Situationen, die von der allgemeinen Planungssituation abweichen und für die die regulären Festsetzungen des Bebau-

ungsplans nicht ausreichen. Der Begriff »atypische städtebauliche Situation« ist dabei nicht abschließend definiert. Das verfassungsrechtliche Bestimmtheitsgebot (Art. 20 (3) GG) ist bei der Formulierung der Festsetzungen zu beachten. Besondere Fälle in denen städtebauliche Gründe eine Abweichung vom Grundsatz der unbefristeten Festsetzung rechtfertigen, liegen vor bei Zwischennutzungen, Vorhaben mit absehbarer Zeitdauer, Abhängigkeit von externen Ereignissen sowie Sicherung von Fachplanungen. Im vorliegenden Fall sind die beiden letzten Punkte maßgeblich.

Die Festsetzung dient dem zentralen Planungsziel, eine durchgängige Befahrbarkeit des Blumenwegs zu sichern. Diesem Ziel stehen (momentan) die Belange des Denkmalschutzes entgegen.

10.1.10 Sonstige Festsetzungen

Die Vorgaben des Denkmalschutzes wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Bestimmungen bezüglich des § 126 BauGB dienen der hindernisfreien Herstellung der Erschließungsanlagen.

10.2 Örtliche Bauvorschriften

10.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen

Die zulässigen Dachformen sichern die stadtgestalterischen Absichten der Gemeinde im Plangebiet und gleichzeitig eine bessere Ausnutzung der Geschosse. Den Gestaltungsabsichten der Gemeinde stehen abweichende Dachformen und -neigungen für Nebenanlagen, Garagen und Carports wegen deren untergeordneter Baumasse nicht entgegen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten. Eine Beschränkung hinsichtlich der Höhe der Dachaufbauten erfolgt, um eine ruhigere Dachlandschaft zu erhalten.

10.2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets negativ beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Die Beschränkung der Gesamtfläche auf maximal 1,0 m² pro Gebäude ist für den Hinweiszweck ausreichend. Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist ebenfalls aus gestalterischen Gründen untersagt.

Wegen ihrer Fernwirkung und störender Leuchteffekte sind auch selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und so genannte Skybeamer nicht zulässig.

10.2.3 Gestaltung von unbebauten Flächen

Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen – soweit nicht für Stellplätze nebst Zufahrten oder sonstige Wege genutzt – sollen aus Gründen der grünordnerischen Gestaltung, aber auch zur Verbesserung des Mikroklimas und Schaffung bzw. Erhaltung von Lebensräumen für die Tier-

welt gärtnerisch angelegt werden. Bedeckungen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Stoffen (»Schottergärten«) laufen den bezeichneten Zielen in allen Aspekten zuwider und sind daher ausgeschlossen.

Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Befestigte Flächen Stellplätze nebst Zufahrten oder sonstige Wege sind – soweit technisch und aus Gründen des Bodenschutzes möglich bzw. zulässig – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, um einen möglichst großen Eintrag von unbelastetem Niederschlagswasser in den Boden zu gewährleisten. Durch diese Festsetzung wird die Forderung von § 3 (2) WHG (vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser) erfüllt.

Stützmauern und Böschungen

Da die Topografie des Plangebiets leicht bewegt ist, ist die Zweckmäßigkeit einer Anlage von Stützmauern und/oder Böschungen nicht auszuschließen. Die Festsetzung soll verhindern, dass zu große Höhenversprünge auftreten, die gestalterisch unvorteilhaft wären. Die Festsetzung dient auch dem Nachbarschutz und verhindert eine nachteilige Wirkung hinsichtlich Sichteinschränkung oder Verschattung. Der geforderte Abstand zum öffentlichen Straßenraum verhindert eine optisch einengende Wirkung.

Böschungen mit einem Neigungsverhältnis $> 1:1,5$ gelten unter ungünstigen Bedingungen als nicht standfest. Das vorgenannte Neigungsverhältnis entspricht dem festgesetzten Böschungswinkel von 33° . Eine Kombination mit Stützmauern ist zur Erreichung größerer Neigungen zulässig, darf aber nicht die festgesetzte Obergrenze überschreiten.

Standorte für Abfallbehälter

Müllbehälter, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, wirken im Gesamtkontext optisch störend. Daher sollen sie vom öffentlichen Raum abgeschirmt werden.

10.2.4 Versorgungsleitungen

Leitungsbetreiber behalten sich nicht selten vor, eine oberirdische Verlegung durchzuführen. Die Verlegung von Kommunikations- und Stromleitungen über Dachständer stört das Ortsbild und ist seit Längerem unüblich geworden. Daher wird diese Möglichkeit der Verlegung ausgeschlossen. Für bestehende oberirdische Leitungen gilt Bestandsschutz.

10.2.5 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Stellplatzangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Beobachtungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten – insbesondere Kinder – verringern, den Verkehrsfluss stören und nicht zuletzt zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume führen. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten in denen es wie in diesem Fall vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Durch die direkte Lage an der Bahnlinie der AVG und damit den in der VWV Stellplätze zu berücksichtigenden »Bonus« für einen Nahver-

kehrsanschluss berücksichtigend, kann angenommen werden, dass der festgesetzte Stellplatzschlüssel für das neue Plangebiet ausreichend ist.

10.2.6 Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen

Die Pflicht zur Errichtung unterirdischer Regenwasserrückhalteinrichtungen (Zisternen) dient der Entlastung des Kanalnetzes, der Verbesserung des Grundwasserzuflusses und damit der Minderung des Eingriffs in die Schutzgüter *Boden* und *Wasser* sowie der Verminderung des Verbrauchs von Trinkwasser.

Um eine Nutzung des angefallenen Niederschlagswassers für den eigenen Gebrauch zu ermöglichen, ist der Drosselabfluss der Zisterne so anzuordnen, dass mindestens die Hälfte des Volumens als Pufferspeicher zur Brauchwassernutzung zur Verfügung steht. Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung, oder als Brauchwasser im häuslichen Bereich verwendet werden.

Aus dem Drosselabfluss ablaufendes oder anderweitig anfallendes Niederschlagswasser ist über eine mindestens 30 cm dicke belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Diese Art der Versickerung schützt die darunterliegenden Bodenschichten und das Grundwasser vor dem Eintrag von Schadstoffen.

Um die Anlage von Zisternen baurechtlich zu erleichtern, ist die Grundfläche dieser Anlagen nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen; die Zulässigkeit von Anlagen dieser Art auch außerhalb der Baugrenzen ergibt sich bereits aus den einschlägigen Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen (*Teil B – Ziffer 4*).

Beispiel zur Berechnung des Zisternenvolumens

Projizierte Dachfläche: 100 m²

Ermittlung des Volumens: $100 \times 0,05 \text{ m}^3 = 5 \text{ m}^3$

11 Literatur und Planungsgrundlagen

- [1] GOOGLE MAPS Geo-Basis-DE/BKG (© 2009) Google Deutschland, abgerufen September 2023
- [2] OPENSTREETMAP.ORG CC BY-SA 3.0, abgerufen September 2023
- [3] REGIONALVERBAND KARLSRUHE, Regionalplan – Raumnutzungskarte, Blatt 17, Geoportal BW, abgerufen September 2022
- [4] BUNDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) Daten- und Kartendienst – Hochwasserrisikokarte, abgerufen Juni 2024
- [5] BUNDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) Daten- und Kartendienst – Starkregengefahrenkarte, abgerufen Januar 2026
- [6] STADT GERNSBACH, Flächennutzungsplan der Stadt Gernsbach, Geoportal BW, abgerufen am November 2022
- [7] FICHTNER WATER & TRANSPORTATION, *Ausbau des Blumenwegs – Machbarkeitsuntersuchung* – (Vorabzug), Freiburg, November 2013
- [8] STADT GERNSBACH, *Schachtdeckelhöhen von Auweg und Blumenweg*, Gernsbach, ohne Datum
- [9] FICHTNER WATER & TRANSPORTATION, *Schalltechnische Untersuchung zur 14. Änderung des Bebauungsplans »Rechte Murgseite«*, Freiburg, Juni 2013
- [10] ARGUPLAN, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan »Rechte Murgseite, 16. Änderung - Blumenweg« in Gernsbach, Entwurf, Karlsruhe, September 2023
- [11] KÖHLER & LEUTWEIN, *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan »Rechte Murgseite, 16. Änderung – Blumenweg«*, Vorabzug, Karlsruhe, Juni 2024