
Textliche Festsetzungen

Durch die zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hardt III Abrundung“ werden die Festsetzungen im Überlappungsbereich der Geltungsbereiche zum Bebauungsplan „Hardt III“, in Kraft getreten 1986, sowie „Hardt III, 1. Änderung“, in Kraft getreten 2010, außer Kraft gesetzt.

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 23. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33, S. 1802), in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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

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

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) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

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

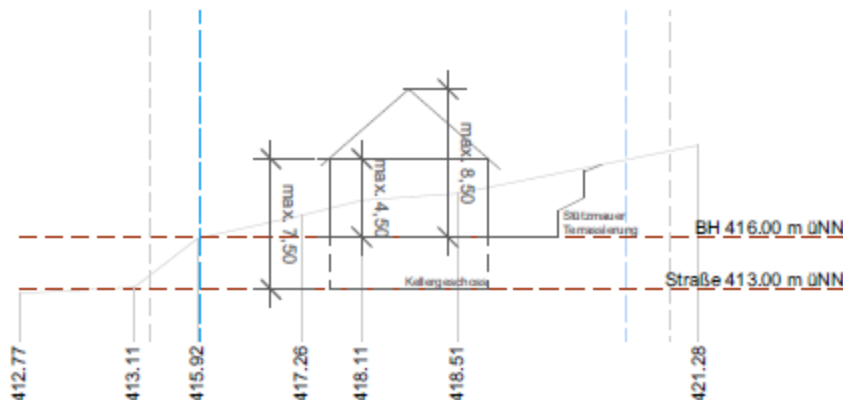
Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die zulässige Wandhöhe sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen ist die durch Planeintrag auf den einzelnen Flurstücken festgesetzte Bezugshöhe (BH) als Höhe üNN.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des geplanten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.



Beispielschnitt – Schnitt 10 (Lage siehe Planzeichnung) – ohne Maßstab

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

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

- o offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten.

Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade nach jeder Seite kann zugelassen werden.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Zwerchgiebel und Winkelbauten dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.

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

Garagen und Carports sind innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Garagen und Carports sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig sowie innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen bis max. 20 m³ Rauminhalt zulässig.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen unzulässig.

5.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist durch Planeintrag festgesetzt.

6.0 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

Zusätzlich sind Grundstückszufahrten, die über private Grünflächen führen, nicht gestattet.

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

Leuchtmittel

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natriumdampfampfen oder LED-Leuchten) zu verwenden.

Gehölzrodungen/Abbrucharbeiten

Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten sind zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

8.0 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum, Obsthochstamm oder zehn Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Erfolge Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Die Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher mit einer Qualität von 2 x verpflanzt und 60/80 cm.

Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden:

Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Schwarzerle, Hängebirke, Hainbuche, Edelkastanie, Rotbuche, Faulbaum, Ge. Esche, Zitterpappel/Espe, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Stieleiche, Sommerlinde, Bergulme, Vogelbeere/Eberesche, Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten
Sträucher: Gew. Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Gew. Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundrose, Weiden, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Gemeiner Schneeball

9.0 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.

Gernsbach, den


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Julian Christ, Bürgermeister

Planverfasser

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.

Der Neigungswinkel der Dachflächen muss beidseitig des Firstes gleich sein, ebenso müssen Zwerchgiebel und Querbauten dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach vorweisen.

Flachdachanteile sind bis zu einer Größe von 30 % der Grundfläche des geplanten Gebäudes zulässig. Werden diese nicht als Dachterrasse genutzt, sind sie extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebengebäude.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdachs größer oder gleich 30° zulässig. Auf einer Dachseite sind entweder Einschnitte oder Aufbauten zulässig.

Es ist nur eine Art Gauben zulässig. Gauben müssen allseits von der Dachfläche umschlossen sein und sich der Hauptdachfläche unterordnen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig.

Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zwingend in der Neigung der Dachfläche zu errichten. Der Abstand zu den Giebelwänden muss mind. 1,25 m, zum First und zur Traufe mind. 0,80 m betragen.

2.0 **Gestaltung von Doppelhäusern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen, dass Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden.

Dabei kann die nördliche Doppelhaushälfte bis max. 1 m nach unten in den Hang versetzt werden.

3.0 **Fassaden** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grelle und reflektierende Materialien sowie Bekleidungen aus Kunststoff und Waschbeton sind als Fassadenbekleidung unzulässig.

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

Zufahrten, Stellplätze

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken.

Garagenvorflächen sind so zu befestigen und zu entwässern, dass Oberflächenwasser nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche laufen kann.

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 und zu pflegen, sofern nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Die Geländeverhältnisse zwischen Erschließungsstraße und Grundstück sind einander anzugleichen, ebenso die Geländeverhältnisse 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.

Die Höhe von Böschungen und Stützmauern darf max. 1,50 m betragen, gemessen von der jeweiligen Böschungsunterkante oder der Schnittstelle geplantes Gelände/untere sichtbare Stützmauerkante. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

In Kombination sind Böschungen und Stützmauern zulässig, wenn zwischen den Stützmauern ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird (Terrassierung, siehe Systemschnitte in der Planezeichnung).

Sichtschutzblenden an Terrassen von Doppelhäusern

Sichtschutzblenden an Terrassen sind auf der Gartenseite in direktem Anschluss an die Gebäudeaußenkante bis zu max. 4,00 m Länge und max. 2,00 m Höhe zulässig.

5.0 Niederspannungsfreileitungen

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

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

Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, dabei muss auf ganze Stellplätze aufgerundet werden.

7.0 Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser und Schmelzwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Entlastung des Kanalnetzes sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern, ist pro Gebäude eine unterirdische Regenwasserrückhalteinlage (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mind. 0,05 m³ pro m² Dachfläche herzustellen.

Durch die entsprechende Anordnung eines Drosselabflusses ist sicherzustellen, dass mindestens die Hälfte dieses Volumens als Pufferspeicher zur Verfügung steht. Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen, die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ohne Bodenpassage (Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenschicht) ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

Beispiel: Bei 100 m² projizierter Dachfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von $100 \times 0,05 \text{ m}^3 = 5 \text{ m}^3$ zu erstellen

Hinweise

1.0 Inhalt der Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten: Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen.

2.0 Boden

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.

Werden Arbeiten bei nassen Verhältnissen durchgeführt, muss die Zufahrt sichergestellt werden. Falls die vorhandene Erschließung dies nicht ermöglicht, können temporäre Baustraßen den Boden optimal schützen. Temporäre Baustraßen sind aus Naturschotter oder Recyclingmaterial zu schütten, die nach Abschluss der Arbeiten wieder zurückzubauen sind.

Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.

Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt auszubauen und zu lagern. Der Bodenaushub und die Zwischenlagerung sollten nicht in nassem Zustand der Böden erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und 19731 (nr. 7.2 und 7.3) sind einzuhalten. Von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustands.

Die Lagerung des Oberbodens sollte in trapezförmigen Mieten bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden; abflusslose Senken sind zu vermeiden; bei längerer als halbjährlicher Lagerung ist die Miete zu begrünen.

Für nicht überbaute Flächen sind Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden; ggf. sollten mechanische Auflockerungen durchgeführt werden.

Werden im Rahmen des Vorhabens Geländeauffüllungen mit Fremdmaterial geplant, sind zu beachten:

Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 (VwV Boden) sowie „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004 (sog. „Dihlmann-Erlass“).

3.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4.0 Grundwasser

Das Erschließen von Grundwasser muss gemäß § 37 WG dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – angezeigt werden. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

5.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebiets kann durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes der Netze BW erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn seitens der Gemeinde die Voraussetzung hierfür geschaffen sind (Straßenbau).

Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstand in Art und Anzahl noch nicht bekannt.

6.0 Haustechnische Anlagen

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

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

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten:

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

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