
Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht
 - 2.1 Verfahrensart
 - 2.2 Umweltbelange
- 3.0 Übergeordnete planerische Vorgaben
 - 3.1 Regionalplan Mittlerer Oberrhein
- 4.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 4.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 4.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 5.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 5.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 5.2 Planungskonzept
- 6.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 6.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.2 Örtliche Bauvorschriften
- 7.0 Umlegung und Kosten
- 8.0 Statistik

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Die Stadt Gernsbach plant im Stadtteil Reichental die Erweiterung des Baugebiets „Hardt III“. Der Bebauungsplan „Hardt III“ ist seit Juni 1986 in Kraft und wurde 2010 einmal geändert, um Teilbereiche der Flurstücke Nr. 774/775 und 784 einzubeziehen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Hardt III Abrundung“ soll in Richtung Norden eine Abrundung der Bebauung erfolgen. Hierzu werden an den jeweiligen Straßenenden der Südhangstraße, Langenackerstraße und Hardtstraße je drei Bauplätze so angeordnet, dass nur geringe Eingriffe in den Straßenraum notwendig sind.

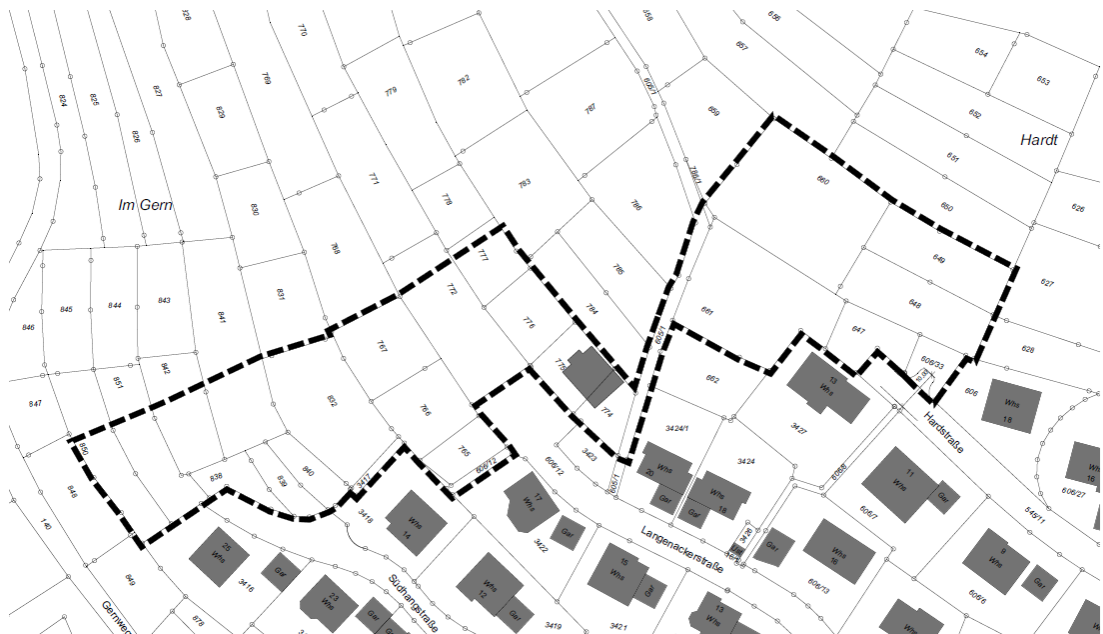
Die südliche Erweiterungsfläche ist laut der derzeit gültigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach-Loffenau-Weisenbach als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, wohingegen die nördliche Erweiterungsfläche aktuell als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist.

Die Stadt Gernsbach hat im Juni 2020 bereits die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach-Loffenau-Weisenbach beschlossen, um die nördliche Erweiterungsfläche als erweiterte Wohnbaufläche auszuweisen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,69 ha und befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Reichental der Stadt Gernsbach.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die bestehende Wohnbebauung entlang der Straßen Südhangstraße, Langenackerstraße und Hardtstraße und im Westen und Osten an die offene Feldlage. Im Norden wird es ebenfalls begrenzt durch die offene Feldlage.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan "Hardt III Abrundung" - ohne Maßstab

2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht

2.1 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hardt III Abrundung“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Eine erste freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belang sowie der Öffentlichkeit fand bereits im Dezember 2020 statt.

Durch den Bebauungsplan wird ein überbaubarerer Bereich im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB definiert, dessen Fläche deutlich weniger als 10.000 m² beträgt.

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hardt III Abrundung“ schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Eine Zersiedelung des Außenbereichs, die bei Anwendung des § 13b BauGB verhindert werden soll, erfolgt damit nicht. Die erforderliche Anbindung an den Siedlungszusammenhang ist gegeben.

Die im Gesetzestext enthaltene zeitliche Vorgabe (Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024) kann eingehalten werden.

Erfüllt ein Bebauungsplan diese Vorgaben des § 13b BauGB, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht – siehe dazu Punkt 2.2 Umweltbelange.

Der Bebauungsplan begründet weiter keine Zulässigkeit von Vorhaben, bei denen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

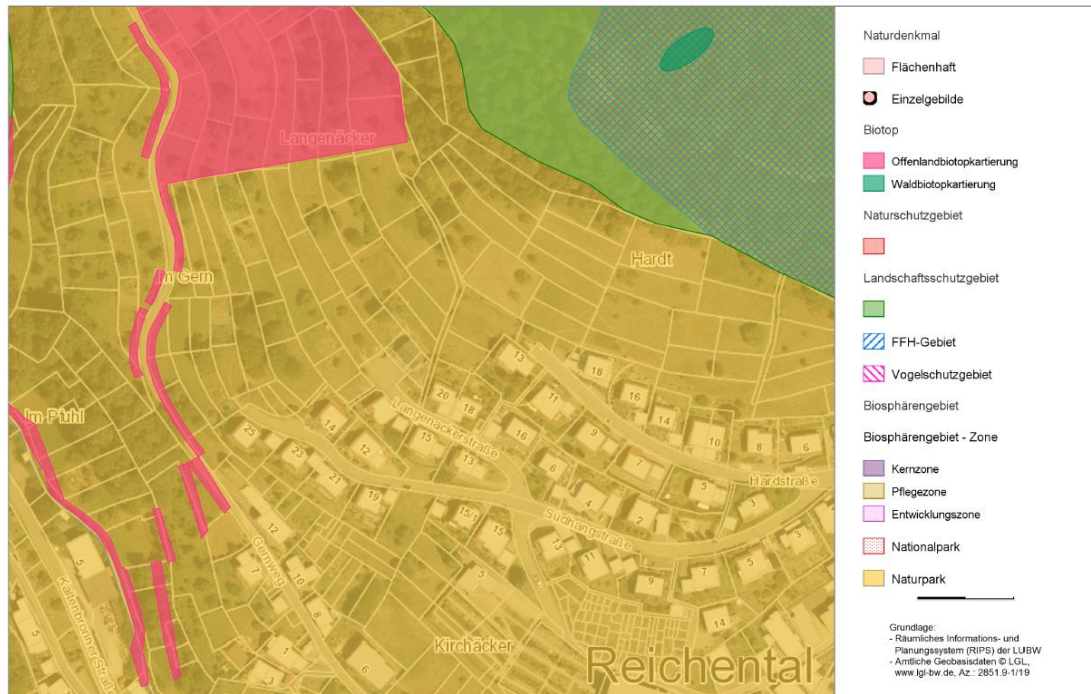
2.2 Umweltbelange

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Hardt III Abrundung“ um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. mit § 13a BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung und damit auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ist jedoch darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt. Außerdem sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen.

Belange des Naturschutzes

Schutzgebiete



Auszug Daten- und Kartendienst LUBW, 01.07.2021 - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Es grenzen auch keine solche Gebiete an das Planungsgebiet an. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Biotope nach § 32 NatSchG betroffen.

Das gesamte Planungsgebiet ist Teil des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord.

Belange des Artenschutzes

Für das Planungsgebiet wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch das Büro arguplan GmbH erstellt.

Es wurde das Biotopinventar, die Artengruppen Vögel und Reptilien sowie das Habitatpotential für sonstige relevanten Arten untersucht. Die Untersuchungen wurden an drei Terminen im Mai und Juni 2020 durchgeführt, im Juni 2021 erfolgte eine Aktualisierung aufgrund einer Vergrößerung des Geltungsbereichs im Vergleich zum Untersuchungsstand 2020.

Die Untersuchungen ergaben ein äußerst geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotential im Plangebiet.

Mit der Goldammer wurde nur eine wertgebende Brutvogelart (europarechtlich geschützte Art oder Art mit bundes- oder landesweitem Rote-Liste-Status) im Geltungsbereich festgestellt. Als Ausgleich für eventuell vom Eingriff betroffene Brutstätten können in der Planung Gehölzneupflanzungen vorgesehen werden. Von diesen profitieren auch andere nachgewiesene nicht-wertgebende Vogelarten, wie beispielsweise der Neuntöter.

Strukturen, die ein Habitatpotential für Reptilien aufweisen, liegen nur im östlichen Teilgebiet des Geltungsbereichs in Form einer Trockenmauer vor. Weder dort noch in den anderen Bereichen des Untersuchungsgebiets konnten aber Reptilien festgestellt werden. Nach Angaben von Anwohnern liegen die nächsten bekannten Reptilienvorkommen weit außerhalb des Plangebiets.

Bei den wenigen älteren Bäumen im Untersuchungsgebiet wurden keine auffälligen Strukturen festgestellt, die von höhlenbrütenden Vögeln oder Fledermäusen genutzt werden können (Ast- und Stammlöcher, Rindentaschen oder anderweitige Nischen). Vollkommen ausgeschlossen werden können Niststandorte oder temporäre Quartiersnutzungen aber nicht, weswegen die betroffenen Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit der Vögel und Aktivitätszeit der Fledermäuse entfernt werden sollen.

Eine entsprechende Festsetzung wird aufgenommen.

In den Grünlandbeständen konnten keine seltenen oder geschützten Pflanzen festgestellt werden. Auch Pflanzenarten, die obligate Nahrungsquellen für geschützte Insektenarten darstellen, konnten mit Ausnahme eines einzelnen Exemplars des Schmalblättrigen Weidenröschens nicht festgestellt werden. Weidenröschen (*Epilobium* sp.) werden von den Raupen des geschützten Nachtkerzenschwärmers als Nahrungspflanzen genutzt, am betroffenen Exemplar konnten aber weder Fraßspuren noch Eier festgestellt werden.

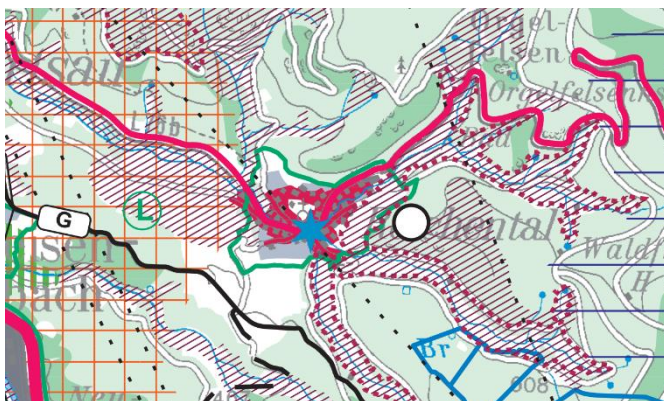
Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse ist nicht erkennbar, dass unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden können.

Als Ausgleichsmaßnahme nach Ziff. 9 des Artenschutzbeitrages wurde im April dieses Jahres auf dem im Eigentum der Stadt Gernsbach stehenden Grundstück Flst. Nr. 811 in relativer Nähe zum Plangebiet eine Fläche von 2 x 10 m mit einem Mix folgenden Pflanzen zur Entwicklung eines Gebüsches bepflanzt: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

Der für den externen Ausgleich erforderliche öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen der Stadt unter der Unteren Naturschutzbehörde soll noch vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

3.0 Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Regionalplan Mittlerer Oberrhein - November 2018

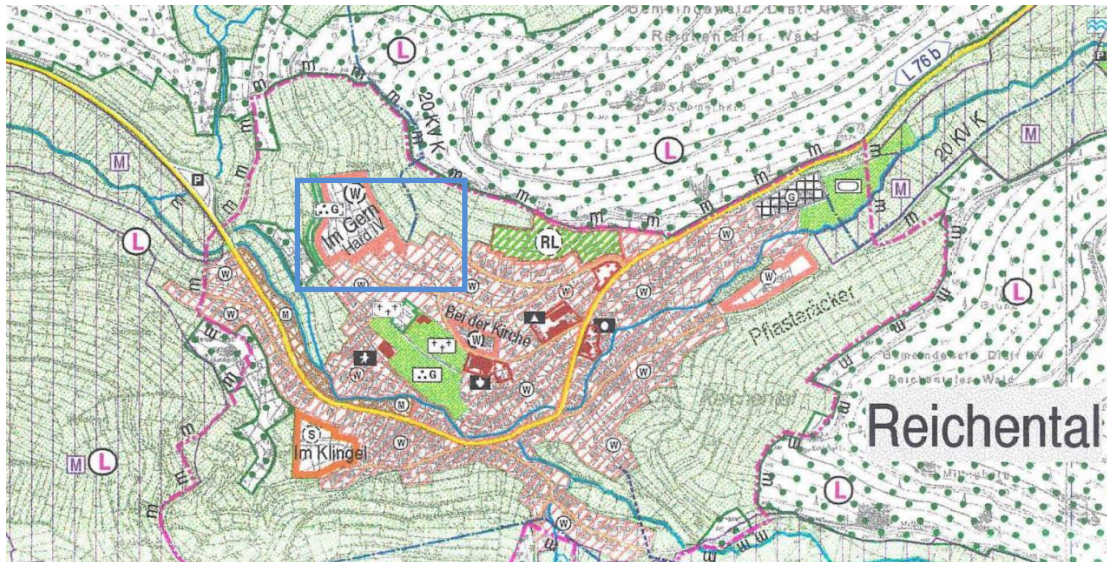


Ausschnitt Regionalplan Südlicher Oberrhein
(November 2018) - ohne Maßstab

In der Raumnutzungskarte erfolgt für den nördlichen Teilbereich keine besondere Hervorhebung der zu überplanenden Fläche. Der südliche Teilbereich wird als Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung ausgewiesen.

4.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan 2000, 1. Fortschreibung, Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach – Loffenau - Weisenbach, ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach – Loffenau – Weisenbach (Stand 2000, 1. Fortschreibung) ist der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hardt III Abrundung“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt und der nördliche Teil als Landwirtschaftsfläche.

Im Juni 2020 wurde das Verfahren zur 4. Änderung der 1. Fortschreibung in Gang gesetzt, in dem auch die nördliche Teilfläche des vorliegenden Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt wird.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

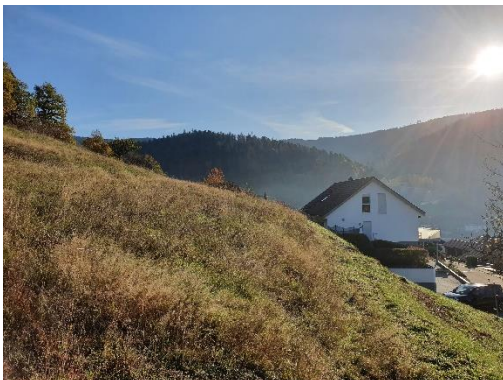
Für das Planungsgebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Östlich angrenzend an das Planungsgebiet sowie teilweise überlappend befindet sich der Bebauungsplan „Hardt III“, in Kraft getreten 1986, sowie dessen 1. Änderung, in Kraft getreten 2010.

5.0 Beschreibung des Plangebiets

5.1 Bestand

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Reichental der Stadt Gernsbach im Gewann „Im Gern“ im stark hängigen Gelände.



Fotos planschmiede hansert – 10.11.2020

Bebauung

Im Umfeld des Planungsgebiets herrscht eine Bebauung mit Einzelhäusern und vereinzelt Doppelhaushälften vor, die jeweils talseitig weitgehend zweigeschossig + Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Bergseitig erscheint die Bebauung eingeschossig + Dachgeschoss, bei manchen Gebäuden liegt die Erdgeschossfußbodenhöhe unter Straßenniveau.





Fotos planschmiede hansert – 10.11.2020

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anbindung des Baugebiets an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen „Südhangstraße“, „Langenackerstraße“ und „Hardstraße“.

Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Die Dimensionen sind entsprechend ausgelegt. Die Versorgung wird durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze zur Wasser- und Stromversorgung hergestellt.

5.2 Planungskonzept

Ziel der Planung ist es, eine bauliche Struktur zu schaffen, die sich in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügt und einen neuen nordwestlichen Ortsrand für Reichental definiert. Dabei soll die neue Bebauung ebenso wie die Umgebung hangseitig eingeschossig + Dachgeschoss und talseitig maximal zweigeschossig + Dachgeschoss in Erscheinung treten. Dazu sind im stark hängigen Gelände dezidierte Höhenfestsetzungen notwendig.

6.0 Beschreibung und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

6.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die allgemeine zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 BauNVO bleiben zugelassen, die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Dies entspricht den vorhandenen Nutzungsarten der Umgebung sowie den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Hardt III“ sowie der angestrebten Nutzung im Plangebiet.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird über die Grundflächenzahl GRZ sowie die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0.4 festgesetzt, was der Lage am Ortsrand entspricht und – bei den großzügig zugeschnittenen Grundstücken - sicherstellt, dass die Überbauung keine zu große Fläche beansprucht und damit keine zu hohe Verdichtung am Ortsrand erfolgt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ – wie im angrenzenden Bebauungsplan „Hardt III“ – wird verzichtet.

Um auf die teils sehr unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten reagieren zu können, werden Trauf- und Firsthöhe sowie die maximale Wandhöhe jeweils bezogen auf eine individuelle Bezugshöhe üNN festgesetzt.

Über die Festsetzung einer Bezugshöhe kann individuell eine Feinsteuerung der Höhenentwicklung erfolgen.

Anhand von Geländeschnitten (siehe Planzeichnung) werden die konkreten Zahlenwerte der zulässigen Trauf-, First- und Wandhöhen überprüft. Angestrebt wird eine Bebauung, die – ebenso wie im benachbarten Gebiet „Hardt III“ – talseitig zweigeschossig + Dach und bergseitig eingeschossig + Dach in Erscheinung tritt.

Die Traufhöhe wird als Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert. Zulässig sind max. 4,50 m.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss der Dachhaut. Zulässig sind max. 8,50 m.

Zusätzlich wird die Wandhöhe – die tatsächliche Höhe zwischen geplantem Gelände und dem Traufpunkt – festgesetzt. Zulässig sind max. 7,50 m. Diese Festsetzung stellt sicher, dass kein zweites Untergeschoss entstehen kann, auch wenn das vorhandene Gelände ein solches ermöglichen würde. Entweder muss dann das Gelände entsprechend aufgefüllt werden oder das Gebäude wird weiter nach unten in den Hang gesetzt (Erdgeschossniveau unterhalb Straßenniveau).

Die *Bauweise* wird als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind analog zur Umgebungsbebauung nur Einzel- und Doppelhäuser.

Die *überbaubare Grundstücksfläche* wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baubereiche.

Die *Stellung der baulichen Anlagen* wird bestimmt durch die Festsetzung der Firstrichtung in der Planzeichnung. Aus gestalterischer und städtebaulicher Sicht ist es notwendig, die Firstrichtung parallel zum Hang festzusetzen, dies entspricht auch der Festsetzung im angrenzenden Gebiet „Hardt III“ und dem städtebaulichen Gesamtbild vor Ort.

Garagen und Carports sind innerhalb der für sie ausgewiesenen Bereiche sowie innerhalb der Baubereiche zulässig. Im Bereich zwischen Straße und Baugrenze sind sie nicht zugelassen, um den engen Straßenraum nicht weiter zu verengen.

Die Flächen für Garagen und Carports sind möglichst flexibel als Band entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt. Einzig im Bereich der verlängerten Hardtstraße werden die Bereiche für Garagen und Carports etwas dezidiierter bestimmt, um zu verhindern, dass eine Zufahrt bis in den hinteren, stark hängigen Grundstücksbereich erfolgt.

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

Die *Zahl der Wohneinheiten* wird mit Rücksicht auf die städtebauliche Struktur und die Ortsrandlage beschränkt. Zwei Wohneinheiten sind pro Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) zulässig. Damit wird eine zu hohe und in diesem Gebiet untypische Verdichtung verhindert.

Nebenanlagen sind innerhalb der Baubereiche zulässig. Außerhalb der Baubereiche sind sie bis zu einem maximalen Volumen von 20 m³ zulässig. Damit wird sichergestellt, dass am Übergang zur freien Landschaft keine Ansammlung von „Hütten“ entsteht.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden im Bereich des Doppelhausgrundstücks südlich der Hardtstraße festgesetzt, da die Steigungsverhältnisse der öffentlichen Erschließungsstraße eine sinnvolle Erschließung der nördlichen Doppelhaushälfte nicht zulassen.

Zufahrten, die über private Grünflächen führen, sind unzulässig.

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

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen verschiedene Maßnahmen durchgeführt werden: Insektenfreundliche Leuchtmittel, Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten nur zwischen Oktober und Februar zulässig, Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gebiets (heimische Baumarten).

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

Festsetzungen in der Planzeichnung ohne textliche Ergänzung

In der Planzeichnung werden auf zwei Flurstücken private Grünflächen festgesetzt, auf denen eine Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist. Auch die Zufahrt zu den benachbarten Grundstücken über diese privaten Grünflächen ist nicht zulässig (siehe Textliche Festsetzungen, Punkt 6.0 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt).

Oberhalb der Hardtstraße sind die Grundstücksverhältnisse zu steil für eine Bebauung, das Grundstück unterhalb der Langenackerstraße ist für sich genommen zu klein für eine Bebauung, eine Hinzunahme zum nordwestlich angrenzenden Flurstück und eine Neuaufteilung und Bebauung im Zuge der Umlegung ist vom Eigentümer nicht gewünscht.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Da sich das Gebiet wie vorbeschrieben am Ortsrand befindet, werden Festsetzungen zu *Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und zur Dachdeckung* aufgenommen. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und eine gestalterisch verträgliche Fernwirkung der Dachlandschaft erreicht wird.

Zulässig sind Satteldächer mit der jeweils zugehörigen Dachneigung. Um ein einheitliches Bild zu gewährleisten – und zu verhindern, dass Höhenfestsetzungen bergseitig und talseitig maximal ausgenutzt werden – wird festgesetzt, dass die Dachneigung beidseitig des Firstes gleich sein muss. Flachdachanteile sind zulässig, sie dürfen jedoch nur 30 % der Grundfläche des geplanten Gebäudes betragen und müssen extensiv begrünt werden sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Um unruhige Dachflächen zu vermeiden, werden die Dachaufbauten auf eine Gaubenart oder einen Dacheinschnitt je Gebäudeseite beschränkt. Es werden Vorgaben zur Ausführung von Dachaufbauten gemacht, um zu gewährleisten, dass sich die Dachlandschaft in ihrer Gestaltung in die Umgebung einfügt. Eine weitere Gliederungsmöglichkeit bietet die Zulassung von Winkelbauten und Zwerchgiebeln.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Im Sinne von Ökologie und Nachhaltigkeit wird es für sehr wichtig erachtet, dass solche Anlagen sinnvoll zu errichten und zu nutzen sind. Allerdings werden auch hier Vorgaben zur Ausführung gemacht, um zu verhindern, dass allzu „wilde“ Dachlandschaften entstehen.

Die Festsetzung zur *Fassadengestaltung* erfolgen aufgrund der Ortsrandlage des Planungsgebiets. So werden die Fassaden ebenso wie Dachlandschaften das Orts- und Landschaftsbild prägen. Dennoch soll die Individualität nicht übermäßig eingeschränkt werden. Deshalb werden nur grelle und reflektierende Materialien sowie Bekleidungen aus Kunststoff, die weder orts- noch regionaltypisch sind und gestalterisch unpassend wären, ausgeschlossen.

Für *Doppelhäuser* wird festgesetzt, dass durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen ist, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung, sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden.

Städtebaulich und gestalterisch negative Ergebnisse entstehen, wenn keine weiteren Vorgaben zur Gestaltung von Doppelhäusern gemacht werden bzw. wenn zwei Doppelhaushälften mit stark unterschiedlichen Parametern hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung etc. errichtet werden. Während die Doppelhausbebauung in Verlängerung der Südhangstraße und der Langenackerstraße problemlos möglich ist, da eine Erschließung für die nördliche Hälfte am Ortsrand öffentlich sichergestellt ist, ist eine Doppelhausbebauung in südlicher Verlängerung der Hardstraße schwerer zu realisieren, soll aber grundsätzlich zugelassen werden.

Entweder können die beiden Doppelhaushälften mit einer gemeinsamen Garagen- und Stellplatzanlage im Anschluss an die Hardstraße errichtet werden oder die nördliche Doppelhaushälfte errichtet die Garage entlang des Erschließungsstiches und erhält ein entsprechendes Geh-/Fahr- und Leitungsrecht.

In den Festsetzungen zur *Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke* werden Regelungen zur Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen, Aufschüttungen/Abgrabungen/Stützmauern sowie Sichtschutzblenden an Terrassen von Doppelhäusern getroffen. Regelungen zu Einfriedungen werden nicht aufgenommen, hier greift die Einfriedungssatzung der Stadt Gernsbach.

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen, damit soll einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt werden.

Um im hängigen Gelände keine zu großen Erdbewegungen und Hangsicherungsmaßnahmen zu generieren, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Ausbildung von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie von Stützmauern getroffen. Da die Grundstücke im Planungsgebiet eine große Tiefe aufweisen und somit auch eine große Höhendifferenz bei der Gestaltung der Außenanlage zu überbrücken ist, sind solche Festsetzungen notwendig.

So sind die Höhenverhältnisse der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Grundstücke untereinander aufeinander abzustimmen. Stützmauern dürfen maximal 1,50 m hoch sein, Böschungen nicht steiler als 1:1,5. In Kombination dürfen Stützmauern und Böschungen errichtet werden, wenn zwischen den Stützmauern ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird (siehe dazu Systemschnitte in der Planzeichnung, z. B. Schnitt 2).

Niederspannungsleitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in § 68 Abs 3. Satz 2 Telekommunikationsgesetz, nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

Die *Stellplatzverpflichtung* wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, da die Verkehrsflächen im Planungsgebiet weder aus städtebaulicher noch aus verkehrstechnischer Sicht dafür ausgelegt sind, dauerhaft den privaten Parkraumbedarf zu decken.

Insofern ist es erforderlich, die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen und den erforderlichen Parkraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen.

Festsetzungen zum *Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser und Schmelzwasser* werden aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hard III“ übernommen. Diese sind sinnvoll, um die vorhandene Kanalisation nicht mit Niederschlagswasser zu überlasten und das Niederschlagswasser einer sinnvollen Nutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) zuzuführen.

7.0 Umlegung und Kosten

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach § 124 BauGB durch einen Erschließungsträger. Der Gemeinde entstehen somit keine Kosten. Die Umlegung wird in einem parallelen Verfahren durch das Vermessungsbüro Rappold durchgeführt.

8.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 6.942 m ²
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.322 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 620 m ²
davon Weg	ca. 167 m ²

Gernsbach, den


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552796 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Julian Christ, Bürgermeister

Planverfasser