

Stadt



Kreis Rastatt

BEBAUUNGSPLAN

“Vordere Fleischling 2015“

Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Gernsbach westlich der Friedrichstraße. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind die Flurstücke 7118, 7118/2, 7118/11 (Teilfläche) 7118/12, 7118/13, 7118/14 und 7118/15, einbezogen.

Nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereichs grenzt direkt Wohnbebauung an. Im Westen des Geltungsbereichs liegt ein stark geneigtes Waldflurstück.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 16.900 m².

1.2 Bestand

Das Plangebiet liegt brach. Bisher war es mit einer denkmalgeschützten Villa, einem Schwesternheim, Wohnhaus und Stall bebaut. Die Villa soll renoviert und wieder der Wohnnutzung zugeführt werden. Die übrigen Gebäude sind bis auf die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Wandelhalle abgebrochen.

In der Nachbarschaft ist die Wohnnutzung vorherrschend.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Das Plangebiet ist bisher als Sondergebietsfläche festgesetzt. Die beabsichtigte Wohnbebauung ist nach dem geltenden Recht nicht realisierbar.

Im Gebiet ist eine gute Infrastruktur vorhanden, die auch durch die Neubebauung genutzt werden kann. Die Planaufstellung dient der Schaffung neuer Wohngebäude. Durch das Vorhaben werden die Möglichkeiten der Innenentwicklung berücksichtigt. Es dient der städtebaulichen Entwicklung.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Bebauungsplan:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans „Vorderer Fleischling“. Die Plangebietsfläche ist dort als „sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO“ gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gernsbach ist das Gebiet, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, als Fläche für Gemeinbedarf „Altenheim“ dargestellt.

2.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß §13a Abs. 2 BauGB erfolgen.

Durch seine Verwirklichung sollen die bisher als öffentliche Fläche festgesetzten Flurstücke umgenutzt und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zugeführt werden.

Die Anwendung ist möglich:

- Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren dient der Innenentwicklung sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Nachverdichtung. (§13a Abs. 2 (3)).
- Gemäß §13a (1) Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend §13 a (1), Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit (UVP)

- nach dem UVPG-Gesetz bedürfen.
- Im beschleunigten Verfahren
 - gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend
 - kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
 - soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden.
 - gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
 - Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekanntzumachen
 - Dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
 - Wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des §3 Abs. 1 stattfindet.
Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.
 - Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

3. Städtebauliches Konzept und Vorgaben zur baulichen Nutzung

Das Baukonzept sieht eine Bebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern im Planbereich WA1, eine Punkthausbebauung mit 7 Baukörpern im Planbereich WA2, sowie eine Tiefgarage vor. Es sollen 4 Mehrfamilienhäuser parallel zur Friedrichstraße, sowie in westlicher Richtung 7 Punkthäuser erstellt werden. Die Mehrfamilienhäuser (WA1) sind als zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss und Satteldach mit 40° bis 45° Dachneigung geplant. Die Punkthäuser (WA 2) sind als dreigeschossige Gebäude mit Staffeldachgeschoss und Flachdach vorgesehen.

Die Dachneigung und die Zweigeschossigkeit orientieren sich im Wesentlichen an den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans. Die Festsetzungen zur Gebäudestellung und die Dachform für die Gebäude an der Friedrichstraße erfolgt mit Rücksicht auf die dort bereits vorhandene Bebauung und sollen gewährleisten, dass sich die neue Bebauung in den Straßenzug einfügt. Dieser ist durch traufständige Gebäude mit Satteldach geprägt. Die Festsetzungen zur Gebäudestellung, Dachform und Neigung sowie zur maximalen Gaupenausdehnung tragen dazu bei, dass die Höhenentwicklung der Gebäude als 2-geschossig wahrnehmbar bleibt. Die geplante Mehrfamilienhaus- und Punkthausbebauung fügt sich in das nach Westen geneigte Gelände ein.

Der Zugang zu den geplanten Mehrfamilienhäuser (WA 1) erfolgt über die Friedrichstraße.

Die Punkthäuser (WA 2) werden über zu erstellende private Wege erschlossen. Die Tiefgarage soll ihre Zufahrt von der Friedrichstraße erhalten.

Im Plangebiet sollen entsprechend dem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren eine Tiefgarage, Wohngebäude als Mehrfamilien- und Punkthäuser, die Erstellung von Stellplätzen und Fahrradstellplätzen zugelassen werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind Wohngebäude als Mehrfamilien- und Punkthäuser mit oberirdischen Stellplätzen.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet WA festgelegt.

Um das allgemeine Wohngebiet nicht mit zusätzlichem Verkehr und Emissionen zu belasten, werden sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zugelassen.

3.3 Parkierung für KFZ und Fahrradstellplätze

Die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen steigt kontinuierlich an, zusätzlich wer-

den Besucherparkplätze benötigt die auf den Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Dieser zusätzliche Stellplatzbedarf muss bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Plangebiet "Vorderer Fleischling 2015", gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung, eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Das bestehende Kanalnetz ist für die Entwässerung des Plangebietes ausreichend.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen bestimmt.

Flächen für Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind zum Schutz der unversiegelten Grünflächen auf dem Baugrundstück nur innerhalb der ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzflächen (TG/ St) zulässig.

3.6 Waldabstand

Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des nach § 4 Abs.3 LBO einzuhaltenden Waldabstands von 30 m macht die Planung von der in § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO enthaltenen Ermächtigung Gebrauch. Dies erfolgt im Hinblick auf die sich aus dem nach Westen stark abfallenden Gelände sowie der Wind abschirmenden Wirkung des westlich vorgelagerten Bergrückens ergebende atypische Gefahrensituation.

4. Umweltbelange

4.1 Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellt fest, dass durch das geplante Bauvorhaben "Friedrichstraße in Gernsbach" die Verbotstatbestände gemäß § 44 NatSchG nicht ausgelöst werden.

- Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme "Entfernung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar)" ist erforderlich.
- Die CEF-Maßnahme "Vergrämung und Anlegen von Habitatementen für die Mauereidechse" und eine Bauzeitenbeschränkung ist vorgesehen. Das angrenzende Umfeld wird durch geeignete Habitatemente aufgewertet.

4.2 Verkehr

Die Verkehrsuntersuchung vom Juni 2016 zeigt, dass eine für enge, gewachsene Ortsteile typische Verkehrssituation vorhanden ist. Es sind relativ geringe Verkehrsbelastungen vorhanden, die im Bestand größtenteils ohne zeitliche Verzögerung sehr gut leistungsfähig abgewickelt werden können.

Die künftigen Belastungen des Verkehrsaufkommens, bestehend aus dem Bestandsverkehr und den zu erwartenden zusätzlichen 590 Kfz/24h, liegen weiterhin unterhalb der empfohlenen straßentypischen Einsatzgrenzen und können auch künftig leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden.

In der Friedrichstraße wird durch den Neubau des einseitigen Gehwegs entlang des Neubaugebiets eine gute Situation für Fußgänger geschaffen.

Der ruhende Verkehr des Neubaugebiets kann aufgrund der großzügig dimensionierten Tiefgarage nahezu ausschließlich auf privatem Grundstück abgewickelt werden.

4.3 Verkehrsimmissionen

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der B 462 sowie der Friedrichstraße geprägt. Aus den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung ist zu erkennen, dass durch die Verkehrserzeugung des Plangebietes keine wesentlichen Änderungen der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Aufgrund der Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs auf das Plangebiet erfolgt die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit entsprechenden Schallschutzanforderungen an die Außenwände sowie Anforderungen an den Schallschutz von Lüftungsanlagen für Schlafräume.

Aus städtebaulichen Gründen wird auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Zur weiteren Begründung wird auf die dieser Begründung als Bestandteil beigefügte Schalltechnische Untersuchung vom August 2016 verwiesen.

Anlagen:
Lageplan mit Legende
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Verkehrsuntersuchung
Schalltechnische Untersuchung

Gernsbach, 29. Dezember 2016

Dieter Knittel
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Gernsbach, 21. März 2017

Dieter Knittel
Bürgermeister

Textteil

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist:

Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722) m.W.v. 24.10.2015,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- Die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. L S.1509)
- die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S.358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S.501)

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i.V.m BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6), (9) BauNVO)

1.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3, Nr.2-5 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 u. § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1 Die Höchstwerte der Grundflächenzahl, Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse sind durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die mitzurechnenden Grundflächen der Anlagen nach § 19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Für die Gebäude im WA1 sind 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss zulässig.
(§ 2, Abs. 6 LBO).

1.2.3 Für die Gebäude im WA2 sind 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss zulässig.
(§ 2, Abs. 6 LBO).

Höhe der baulichen Anlagen im WA (§ 9 Abs.1 u. § 9 Abs. 2 BauGB, §§16 und 18 BauNVO)

1.2.4 Die First- und Attikahöhe der Gebäude darf, bergseitig, maximal 13,0 m über der im Plan, in m ü. NN, festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) liegen.
Die im Plan eingezeichnete EFH darf im WA 2 um 0,8 m, im WA 1 um 0,3 m, über- bzw. unterschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB u. §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

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

- 1.4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen muss der im Bebauungsplan ausgewiesenen Hauptfyrstrichtung entsprechen.

1.5 Tiefgarage u. Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauBG, § 12 BauNVO)

- 1.5.1 Tiefgaragenstellplätze und offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster und auf den speziell ausgewiesenen Standorten (TG, ST) zulässig. Tiefgaragen dürfen maximal 1,20 m über das geplante Gelände herausragen. Fahrradstellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Für Fahrräder ist je Wohneinheit eine überdachte und abschließbare Abstellmöglichkeit für jeweils 2 Fahrräder vorzusehen, welche von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos erreichbar sein muss.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB), (§ 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.6.1 Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der LBO sind, wie z.B. Gartenlauben, Brennholzlager sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Terrassen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)

- 1.7.1 Die für die Herstellung oder Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

1.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1, Nr.11 und § 26 BauGB)

- 1.8.1 Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton und Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 einzuhalten.

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1, Nr.13)

- 1.9.1 Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die in **ANHANG 1 bis 8** gekennzeichneten Fassaden werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bei der Errichtung und der Änderung, einschließlich Nutzungsänderung, von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) mindestens gemäß den Anforderungen des – in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten - Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm - Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume und Ähnliches
[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume in diesen Lärmpegelbereichen, die ausschließlich über Fenster an diesen Lärmpegelbereichen zugeordneten Fassaden verfügen, wird der Einbau schalldämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich. Eine ausreichende Belüftung ist dabei sicherzustellen.

Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

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

1.11.1 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und auf den angelegten Freiflächen der Wiederverwendung zuzuführen.

1.11.2 Gebäudehülle

Oberflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind bei allen der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle unzulässig.

1.11.3 Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse

1.11.3.1 Vergrämungsmaßnahmen

Innerhalb der im Anhang 1 gekennzeichneten Besiedlungsfläche der Mauereidechse sind im Zeitraum November bis Februar vor dem geplanten Baubeginn für die Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen:

- Vollständiges Entfernen der oberirdischen Vegetation mit Freischneider und Motorsäge. Im Bereich von Brombeergestrüppen ist eine 4 m breite Randzone um den Besiedlungsbereich miteinzubeziehen. Außerhalb des Besiedlungs- bzw. Vergrämungsbereichs können die Gehölze inklusive der Wurzelstöcke beseitigt werden.
- Händisches Abtragen des bestehenden Steinhauens und Wiederverwenden der Steine zur Herstellung der Steinhauens im Ersatzlebensraum (siehe 1.11.3.2).
- Anlage eines ca. 60 cm. hohen eingegrabenen Zauns aus glatter Kunststoffolie um die Vergrämungsfläche und den Ersatzlebensraum.
- Im Zeitraum März bis April vor dem geplanten Baubeginn ist zur Steuerung der Abwanderung der Mauereidechsen aus dem Besiedlungs-/Vergrämungsbereich

hin zu dem Ersatzlebensraum der Besiedlungs-/Vergrämungsbereich in 3 Schritten, beginnend mit der im Anhang 1 mit der Ziffer 1 bezeichneten Fläche im Osten und endend mit der mit Nr. 3 bezeichneten Fläche im Westen nacheinander mit einer schwarzen Folie vollflächig für die Dauer von 1 – 2 Wochen abzudecken. Nach dem Entfernen der Abdeckung auf den Abschnitten 1 und 2 ist am jeweiligen westlichen Ende des Abschnitts ein Querzaun, wie oben beschrieben zu errichten.

- Nach dem Entfernen der Abdeckfolie auf dem 3., an den Ersatzlebensraum angrenzenden Abschnitt ist der Ersatzlebensraum vollständig mit dem oben beschriebenen Zaun abzugrenzen. Der Zaun um den Besiedlungs-/Vergrämungsbereich kann im gleichen Zug entfernt werden.

1.11.3.2 Anlage eines Ersatzlebensraums

Innerhalb des im Bebauungsplan als Ersatzlebensraum für die Mauereidechse bezeichneten Bereichs sind im Zeitraum November bis Februar vor dem geplanten Baubeginn für die Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen:

- Vollständiges Entfernen der Gehölze
- Anlage von drei, je ca. 4 m² großen Haufen aus gröberem Stein (> 20 cm Durchmesser)
- Anlage von drei, je ca. 2 m² großen Haufen aus Reisig oder Wurzelstöcken
- Die von der Anlage der vorbeschriebenen Stein- bzw. Reisig-/Wurzelstockhaufwerke nicht in Anspruch genommene Fläche des Ersatzlebensraums ist durch einen jährlichen Mulchschnitt im Winterhalbjahr von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Etwa aus dem an den Lebensraum angrenzenden Baumbestand überragende Äste sind zur Erhaltung einer ausreichenden Besonnung desselben zurückzuschneiden.

Mit Baumaßnahmen auf der ehemaligen Besiedlungsfläche darf erst Anfang Mai nach Durchführung der unter den vorstehenden Ziffern 1.11.3.1 und 2 beschriebenen Maßnahmen begonnen werden.

Für die Durchführung der Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechsen ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung einzusetzen und ist nach Durchführung der Maßnahmen ein Abschlussbericht mit Fotodokumentation und Bestätigung der fachgerechten Durchführung der Maßnahmen vorzulegen.

Nach Ablauf von 3 Jahren nach Durchführung der Maßnahmen ist ein Monitoringbericht über die Besiedlung des Ersatzlebensraums vorzulegen.

1.11.4 Rodungszeiten

Eine Fällung der Gehölze bzw. Baufeldräumung darf nur außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden, oder es wird vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt.

1.12 Grünordnerische Festsetzungen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 u. 25 BauBG)

- 1.12.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind – soweit sie nicht als Flächen für Nebenanlagen und Zugangswege bestimmt sind – als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.12.2 Eine Versiegelung durch die Anlage von Wegen und Plätzen ist zu minimieren bzw. diese sind so anzulegen, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers mög-

lich ist.

- 1.12.3 Auf den Baugrundstücken sind entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.12.4 Die Dachflächen der nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage sind als begrünte Fläche auf mindestens 30 cm Substratauflage auszubilden und mit heimischen Gräsern, Wildkräutern sowie bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen. Über das Geländeniveau hinausragende Teile der Tiefgaragen sind durch das Anpflanzen von Sträuchern siehe Ziff. 1.11.5 in die Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden zu integrieren.
- 1.12.5 Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv. und 60/80 cm. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begründen.
Die Standorte der im zeichnerischen Teil vorgesehenen Bäume sind verschiebbar.
Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 NatSchG) zu verwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen zur Auswahl (nach LFU 2002). Im privaten Hausgartenbereich können zusätzlich Ziergehölze verwendet werden.

Bäume:	Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
	Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa)
	Hänge-Birke	(Betula pendula)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
	Faulbaum	(Frangula alnus)
	Zitterpappel, Espe	(Populus tremula)
	Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
	Traubenkirsche	(Prunus padus)
	Traubeneiche	(Quercus petraea)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	Weiden	(Salix caprea, cinerea, fragilis, rubens, viminalis)
	Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
	Bergulme	(Ulmus glabra)
	Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Sträucher:	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Weißdorn	(Crataegus laevigata)
	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
	Trauben Holunder	(Sambucus racemosa)
	Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Kletterpflanzen:	Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
	Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
	Efeu	(Hedera helix)
	Schlingknöterich	(Polygonum aubertii)
	Echtes Geißblatt	(Lonicera caprifolium)

Für Wieseneinsaat ist eine kräuterreiche Saatgutmischung südwestdeutscher Herkunft zu verwenden.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten.

Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Fassadengestaltung

- 1.1 Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie dienen.
Eine grelle, glänzende und reflektierende Fassadengestaltung ist nicht zulässig.
Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100).

2. Dachform und Dachneigung

2.1 Dachform

Für die Mehrfamilienhäuser, entlang der Friedrichstraße, sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 45° zulässig. Für die Firstrichtung gilt der Planeinschrieb als verbindlich. Für die Punkthäuser sind flach geneigte Dächer zulässig.

2.2 Firstrichtung

Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

2.3 Dachgestaltung / Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachflächen von Satteldächern sind mit Ziegel bzw. Betondachpfannen einzudecken. Dachflächenfenster sowie Anlagen zur Energiegewinnung (z.B: Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

Unzulässig sind auffällige Farben in der Dacheindeckung (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 90-100)

Flachdächer sind zu begrünen, sofern die Dachflächen nicht anderweitig genutzt werden (z.B. zur Energiegewinnung oder als Dachterrasse, etc.).

2.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zulässig.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind die Dachaufbauten nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird.

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Sattel- oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 50% der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, vom First mindestens 0,50 m, und untereinander mindestens 1,0 m betragen.

3. Beläge im privaten Bereich

Die Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitter oder Rasengitterpflaster mit einem Fugenanteil von > 15 %, auszuführen.

Ausnahmen sind insbesondere bei Flächen zulässig, wenn der Grundwasserschutz dies fordert, sowie bei Behinderten-Parkplätzen.

4. Einfriedungen, Stützmauern und Sichtschutzwände

Einfriedungen sind als Hecken aus Laubgehölzen zulässig, ebenso als nicht geschlossene Zäune.

Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind bis 1,5 m nur in der Abgrenzung der Gärten zulässig, jedoch nicht an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Sichtschutzelemente sind außerhalb des Baufensters zur Abschirmung nebeneinander liegender Erdgeschoss-Terrassen zulässig.

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

Zur Entlastung des Kanalnetzes, sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermeiden, ist pro Gebäude eine unterirdische Regenwasserhalteanlage (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mind. $0,05\text{m}^3/\text{m}^2$ Dachfläche* herzustellen.

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

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser, ohne Bodenpassage**, ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

* Beispiel: Bei 100 m^2 projizierter Dachfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von $100 \times 0,05\text{ m}^3 = 5\text{ m}^3$ zu erstellen.

** Bodenpassage = Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenschicht

Alternativ zulässig sind:

- Retentionsdächer oder -flächen, auch außerhalb der Baugrenzen mit demselben Rückhaltvolumen von $0,05\text{ m}^3/\text{m}^2$ Dachfläche.

6. **Außenantennen**

Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne zugelassen.

7. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen die Größe von $40\text{ cm} \times 60\text{ cm}$ nicht überschreiten.

8. **Nebenanlagen**

Pro Wohneinheit ist zur Unterbringung von Balkon-/ Terrassenmöbeln nur eine Geschirrhütte am Haus bzw. auf dem Balkon zugelassen. Die Größe darf die gesamte Balkontiefe \times 2m Breite nicht überschreiten.

9. **Müllsammel- / Wertstoffbehälter**

Die, im zeichnerischen Teil dargestellten Standplätze, für Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch bauliche Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzung allseitig und dauerhaft abzusichern.

10. **Stellplatzverpflichtung**

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf $1,5$ Stellplätze festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Altlasten

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist der Fachbereich Tiefbau der Stadtverwaltung Gernsbach sowie das Landratsamt Rastatt, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, sofort zu verständigen.

2. Boden- und Kulturdenkmale

Die Villa Friedrichstraße 22 sowie die zugehörige Wandelhalle werden in der vorläufigen Liste der Kulturdenkmale als solche geführt.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. Erschließen von Grundwasser und –absenkung

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 (6) WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Gründungs- und Verbaukörper, die in das Grundwasser einbinden, sind zuvor der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden, bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen.

Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Der Fachbereich Umwelt beim Landratsamt Rastatt hält ein entsprechendes Merkblatt bereit.

5. Pflichten des Eigentümers (§ 126 (1) BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

6. Waldabstand

Aufgrund der Unterschreitung des Waldabstands von 30 m wird trotz der atypischen Gefahrensituation empfohlen, die der Bebauung am westlichen Gebietsrand nächstgelegenen Bäume einer regelmäßigen Kontrolle auf Vitalität und Standfestigkeit zu unterziehen.

7. Luftwärmepumpen

Aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht führt der Betrieb von Luftwärmepumpen in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden). Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl

der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.

Anmerkung: Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt enthalten.

(http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 18.05.2015
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Im Amtsblatt am 07.07.2016
3. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte durch Planoffenlage vom 11.07.2016 bis 12.08.2016
4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 08.07.2016 bis 12.08.2016
5. Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Gemeinderat am 11.10.2016
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt am 22. Dezember 2016
Auslegung vom 30.12.2016 bis 30.01.2017
7. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 29.12.2016 bis 30.01.2017
8. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 20.03.2017
9. Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt a am
10. In Kraft getreten am

Gernsbach, 29.12.2016

Dieter Knittel
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Gernsbach, 21. März 2017

Dieter Knittel
Bürgermeister