

**STADT GERNSBACH
(Kreis Rastatt)**

BEBAUUNGSPLAN

„ VERLÄNGERTE KELTERBERGSTRASSE “



ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
DIPL.-ING. A. THOMA · J. SAUER · ARCHITEKTEN

HÜFLISCHER HOF 13
77815 BÜHL / BADEN
TEL 07223 / 9382-0 / FAX -11
EMAIL Info@architekturbuero-as.de

Bebauungsvorschriften - schriftliche Festsetzungen -

Teil A Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316, Nr.64).

- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466).

- c) Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

- d) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL.S.582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBI.S.20)

- e) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI. S. 617). Zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBI. S. 07, Nr.9, S.252).

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 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 – 21a BauNVO) (§ 9 Abs. 1 u. § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.2.1 Die Höchstwerte der Grundflächenzahl sind durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
- 1.2.2 Für die Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse zulässig, und zwar das Erdgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss (§ 2, Abs. 8 LBO).
- 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen im WA (§ 9 Abs.1 u. § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Oberkante des Erdgeschossrohbodens (ERH-Höhe) und der Traufhöhe (TH) entsprechend dem Planeinschrieb.

Die Oberkante des Erdgeschossrohbodens (ERH-Höhe) wird gemäß Planeinschrieb über NN (Normal-Null) festgesetzt. Abweichungen von 0,50 m nach oben oder unten sind zulässig.

Die Traufhöhe (TH) ist festgesetzt als Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschossrohbodens (ERH-Höhe) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren.

Die höchste Traufhöhe beträgt 3,75 m.

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, wobei nur Einzelhäuser zugelassen werden.

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 Hauptfirstrichtung entsprechen.
Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung möglich.

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

- 1.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baufenster und auf den speziell ausgewiesenen Standorten (Ga/Ca) zulässig.
- 1.5.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind freistehend, im Wohngebäude (eingebaut) oder als Anbau an das Wohnhaus zulässig.
- 1.5.3 Stellplätze (St) sind nur auf den ausgewiesenen Standorten zulässig.

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. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergl. bis zu insg. 40 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur hinter der gartenseitigen Baugrenze zulässig, wenn die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

1.7 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

- 1.7.1 Im WA ist die Zahl der Wohneinheiten für Einzelhäuser auf maximal 2 je Gebäude festgelegt.

1.8 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauBG)

- 1.8.1 Die für die Herstellung oder Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
- 1.8.2 Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt bergseits höchstens 0,50 m über dem eingeebneten Gelände, bezogen auf die „ERH“- Höhe, und talseits höchstens 0,30 m über dem eingeebneten Gelände bezogen auf die Rohbodenhöhe des Untergeschosses.

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

1.9.1 Zur Herstellung des 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.

Die an den Wendehammer angrenzende Grundstücksteile sind bis zu einer Tiefe von 1,00 m als von Bebauung freizuhalten Fläche (Freihaltezone) festzusetzen. Es sind keine Zäune, Mauern, Bäume oder ähnliche Hindernisse zulässig.

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

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

1.11 Private Grünflächen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 u. 25 BauBG)

1.11.1 Die Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht überbaut werden als Ziergärten anzulegen.
Eine teilweise Anlage von Nutzgärten ist ebenfalls gestattet.

1.11.2 Pro angefangene 300 m² Grundstückfläche ist mindestens ein gebietsheimischer Baum, gemäß beigefügter Pflanzliste, zu pflanzen. Auf der der Strasse abgewandten Seite ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, damit die Streuobstcharakteristik des Gebietes erhalten bleibt.

1.11.3 Auf den privaten Grundstücken sind die Strassen begleitend festgesetzten Baumstandorte fachgerecht zu pflanzen (3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste

Naturraum 152 Nördlicher Tal-Schwarzald

Groß-Bäume (20 – 40 m)

Spitz-Ahorn ²	Acer platanoides	F = Feuchte verträgl.
Berg-Ahorn ²	Acer pseudplatanus	F
Götterbaum	Ailanthus altissima	T = Trockenheit evträgl.
Schwarz-Erle¹	Alnus glutinosa	F
Hänge-Birke ¹	Betula pendula	
Edel-Kastanie ²	Castanea sativa	T
Lederhülsenbaum	Gleditsia triacanthos	F, T
Wal-Nußbaum	Juglans regia	F
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera	F
Trauben-Eiche ¹	Quercus petraea	T
Stiel-Eiche ¹	Quercus robur	F
Sommer-Linde ²	Tilia platyphyllos	

Mittelgroße Bäume (12/15 – 20 m)

Hainbuche ¹	Carpinus betulus	F
Baum-Hasel	Corylus colurna	F, T
Rot-Buche ²	Fagus sylvatica	
Gewöhnliche Esche¹	Fraxinus excelsior	F
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	F
Zitterpappel ¹	Populus tremula	T
Vogelkirsche ¹	Prunus avium	
Fahl-Weide¹	Salix rubens	
Schnurbaum	Sophora japonica	T
Vogelbeere ²	Sorbus aucuparia	
Berg-Ulme ²	Ulmus glabra	F

Kleinbäume (7 – 12/15 m)

Stadt-Birne	Pyrus calleryana	T
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	T
Mehlbeere	Sorbus aria	T

Großsträucher (3 – 5/7 m)

Gewöhnliche Hasel ²	Corylus avellana	
Eingrifflicher Weißdorn ²	Crataegus monogyna	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen ¹	Euonymus europaeus	
Faulbaum ²	Frangulus alnus	
Traubenkirsche ²	Prunus padus	
Sal-Weide ²	Salix caprea	
Grau-Weide ²	Salix cinerea	
Bruch-Weide ²	Salix fragilis	
Schwarzer Holunder ²	Sambucus nigra	
Trauben-Holunder ²	Sambucus racemosa	
Gewöhnlicher Schneeball ²	Viburnum opulus	

Normalsträucher/Mittelgroße Sträucher (1,5 – 3 m)

Schlehe ¹	Prunus spinosa	
Hunds-Rose ¹	Rosa canina	
Ohr-Weide ²	Salix aurita	

¹=Hauptsortiment aus: „Gebietsheimische Gehölze B-W“, LfU,2002

²=Ergänzungssortiment aus: „Gebietsheimische Gehölze B-W“, LfU,2002

Empfehlenswerte Obstarten und -sorten für Streuobst

Äpfel:	Birnen:
- Aargauer Jubiläumsapfel	- Bayrische Weinbirne
- Auer Straßenapfel	- Gelbmöstler
- Berlepsch	- Grüne Jagdbirne
- Bohnapfel	- Lederhosenbirne
- Boskopp	- Oberösterreichische Weinbirne
- Brettacher	- Schweizer Wasserbirne
- Gulderling	- Stuttgarter Geißhirtle
- Jakob Fischer	
- Obertsroter Weinapfel	Süßkirschen:
- Prinz Albrecht	- Dolleseppler
- Rheinischer Winterrombur	- Dolls Langstieler
- Rote Sternrenette	
- Schwaikheimer Rambur	Walnuss:
- Später Paradiesapfel	- Unveredelte Nussbäume
- Ulmer Polizeiapfel	
- Wintersdorfer Haferapfel	Wildobst:
	- Vogelkirsche
	- Speierling

Gernsbach, 30. April 2008

Dieter Knittel
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gernsbach, 15. Juli 2008

Dieter Knittel
Bürgermeister

**STADT GERNSBACH
(Kreis Rastatt)**

BEBAUUNGSPLAN

„ VERLÄNGERTE KELTERBERGSTRASSE “



ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
DIPL.-ING. A. THOMA · J. SAUER · ARCHITEKTEN

HÜFLISCHER HOF 13
77815 BÜHL / BADEN
TEL 07223 / 9382-0 / FAX -11
EMAIL Info@architekturbuero-as.de

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1.1 Fassaden

1.1.1 Für die Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig.

1.2 Dächer (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

1.2.1 Firstrichtung
Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

1.2.2 Dachform
Für die Hauptdächer im gesamten Plangebiet sind Satteldächer und gegenläufig versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 – 35° festgelegt.

1.2.3 Dachfarbe
Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Anthrazittöne, Brauntöne oder Ziegelrottöne festgelegt.

1.2.4 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind allgemein zulässig.

1.2.5 Dachaufbauten
Gauben, auch Dachausschnitte, dürfen nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge einnehmen; der Abstand zur Aussenkante der Aussenwand muss mindestens 1,50 m betragen.
Durch Dachaufbauten und Dachausschnitte darf die Dachtraufe nicht unterbrochen werden. Es ist eine durchgängige Dachfläche von min. 0,90m bzw. 3 Ziegelreihen bis zur Traufe auszubilden.

1.3 Nebengebäude und Garagen

1.3.1 Die Dächer der Nebengebäude und Garagen sind als Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig oder als flach geneigte Dächer bis max. 5 ° auszuführen und extensiv zu begrünen.

1.3.2 Nebeneinander liegende Garagen sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

1.4 Beläge im öffentlichen Bereich

- 1.4.1 Nur die Fahrstraßen und Fußwege dürfen als versiegelte Flächen ausgeführt werden.

1.5 Beläge im privaten Bereich

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

1.6 Einfriedungen

- 1.6.1 Gegenüber öffentlichen und privaten Grundstücken sind Einfriedungen mit heimischen Hecken- und Gehölzpflanzungen zulässig.
- 1.6.2 Einfriedungen aus Holz, Metall oder Mauerwerk sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nur zusammen mit Hecken- oder Gehölzpflanzungen zulässig.
- 1.6.3 Einfriedungen dürfen einschließlich Sockelhöhe bis 1,00 m hoch sein gemessen von OK Gehweg bzw. Geländeverlauf.
- 1.6.4 Einfriedungen aus Kunststoff sind unzulässig. Die Belange des Nachbarrechtsgesetzes sind zu berücksichtigen.

1.7 Elektrische Anlagen

- 1.7.1 Die Grundstückseigentümer haben das Aufstellen von Kandelabermasten, bis zu einer Tiefe von 75 cm, gemessen ab Fahrbahnrand/bzw. Gehweghinterkante, für die Straßenbeleuchtung auf ihrem Grundstück zu dulden.
- 1.7.2 Bei Anpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist die DIN 1998 zugrunde zu legen.
- 1.7.3 Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind Natrium-Hochdrucklampen, oder ökologisch mindesten gleich unbedenkliche, zu verwenden.

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

- 1.8.1 Zur Entlastung des Kanalnetzes, sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern, ist pro Gebäude eine unterirdische Regenwasserrückhalteanlage (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 (Grauwasser) 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.

1.9 Stellplatzverpflichtung

- 1.9.1 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.

23. Allgemeine Hinweise und Bestimmungen

2.1 Bodenfunde

- 2.1.1 Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde freigelegt (z.B. Steinwerkzeuge, Scherben, Mauern, Baureste etc.), so ist dies unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesdenkmalamt (LDA) mitzuteilen. (§ 20 DSchG)

2.2 Bodenschutz

2.2.1 Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. (§ 4, 2 BodSchG und § 202 BauGB)

2.3 Verwendung und Behandlung von Mutterboden

2.3.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Der Bodenabtrag ist unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten abzuschieben und seitlich in Mieten zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dieser als oberste Bodenschicht wieder aufzubringen.

2.4 Entwässerung

2.4.1 Das gesamte anfallende Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

2.5 Wasserversorgung

2.5.1 Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Kelterbergstraße. Bis an die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs sind bereits die Leitungen für die Ver- und Entsorgung herangeführt.

2.5.2 Die gültigen Satzungen über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

2.5.3 Sofern die Druckverhältnisse aus dem Hochbehälter Kelterberg zur Wasserversorgung nicht ausreichend sind, haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten eine Druckerhöhungsanlage einzubauen.

2.6 Bauen im Grundwasser

- 2.6.1 Das Bauen im Grundwasser ist aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes abzulehnen. Die Unterkante des Kellerfußbodens ist so zu wählen, dass dieser über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Gegebenenfalls ist auf ein Kellergeschoß zu verzichten, bzw. das Gelände mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.
Bei Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften bezüglich des Grundwassers zu beachten.
(§ 139 WG LSA)

2.7 Landwirtschaftliche Emissionen

- 2.7.1 Landwirtschaftliche Flächen grenzen im Norden und Westen an das Baugebiet. Die ortsüblichen Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch, die von dort ausgehen, sind hinzunehmen.

Gernsbach, 30. April 2008

**STADT GERNSBACH
(Kreis Rastatt)**

BEBAUUNGSPLAN

„ VERLÄNGERTE KELTERBERGSTRASSE “



ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
DIPL.-ING. A. THOMA · J. SAUER · ARCHITEKTEN

HÜFLISCHER HOF 13
77815 BÜHL / BADEN
TEL 07223 / 9382-0 / FAX -11
EMAIL Info@architekturbuero-as.de

Begründung

Stand : 30.04.2008
Fassung : Offenlage

Angaben zur Stadt Gernsbach

Die Kurstadt Gernsbach mit ihren Stadtteilen Scheuern, Lautenbach, Staufenberg, Obertsrot, Hilpertsau, Reichental und Kaltenbronn liegt in der Vorbergzone des nördlichen Schwarzwaldes.

Einwohnerstatistik (Stand 06.05.2004)

Gernsbach rechts u. links d. Murg	7288	Einwohner
Scheuern	1948	Einwohner
Staufenberg	1474	Einwohner
Lautenbach	643	Einwohner
Obertsrot	1120	Einwohner
Hilpertsau	1099	Einwohner
Reichental	800	Einwohner
gesamt	14372	Einwohner

Höhenangaben

Gernsbach	160 m üNN
Scheuern	210 m üNN
Staufenberg	240 m üNN
Lautenbach	335 m üNN
Obertsrot – Hilpertsau	190 m üNN
Reichental	415 m üNN
Kaltenbronn	990 m üNN

Gernsbach hat eine Gemarkungsfläche von insgesamt 8208 ha, davon 6228 bewaldet. Das Planungsgebiet „Verlängerte Kelterbergstraße“ liegt im Mittel auf 220 m üNN.

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden B-Plan „verlängerte Kelterbergstrasse“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, für das bereits im Flächennutzungsplan als Wohnfläche ausgewiesene Areal.

Das Planungsgebiet umfasst 6.724 m².

Die Stadt Gernsbach ermöglicht mit dem vorliegenden B-Plan „Verlängerte Kelterbergstraße“ eine Weiterentwicklung der Kernstadt, nachdem die beiden Baugebiete „Kleine Au“ und „Pflasteracker Ost“ bereits zum größten Teil bebaut sind. Die Ausweisung des Baugebiets dient dazu, den bestehenden Bedarf an Grundstücken für die gehobene Wohnbebauung zu befriedigen.

2. Abgrenzungen und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Verlängerung der bestehenden Kelterbergstraße, Richtung Osten, nördlich dem angrenzenden Wohn-Baugebiet des B-Plans „Haldenweg“. Im Norden grenzt der Reiterhof „Neuenhofer“ an.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 2666, 2667, 2668, 131 Kelterbergstraße und 131/3 Straße mit einer Plangebietsgröße von 6.724 m².

2.2 Beschreibung des Gebiets

Das nach Norden hin abfallende Gelände wurde bisher als Pferdekoppel genutzt.

Die Wohnbebauung im südlich angrenzenden Gebiet „Haldenweg“ ist mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise, mit einem Vollgeschoss im Erdgeschoss und einem ausgebauten Untergeschoss bebaut.

3. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach-Loffenau-Weisenbach vom August 2000 sind die Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Festsetzungen des B-Plans „Verlängerte Kelterbergstraße“ entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4. Ziel und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel und Zweck ist die Entwicklung eines Wohngebiets für gehobene Wohnbebauung mit ca. sieben Einfamilienhäusern in offener Bauweise, mit dem Erdgeschoss als Vollgeschoss und mit einem ausgebauten Untergeschoss.

Darüber hinaus besteht aufgestauter Eigenbedarf der Gernsbacher Bürger selbst.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Die Entwurfsziele sind die Schaffung neuer Wohnbauflächen für ca. sieben Einfamilienhäuser als Weiterentwicklung der Kernstadt. Die offene Bauweise mit großen Baugrundstücken der Einzelhäuser von im Mittel 900 m² wird dem Bedarf an gehobener Wohnbaufläche gerecht. Die Planung nimmt die Maßstäblichkeit des angrenzenden Baugebiets „Haldenweg“ auf.

Die Firstrichtung ist parallel der Höhenlinien gewählt, um die Bebauung der Hanglage anzupassen. Die einzelnen Grundstücke sollen Sichtbeziehungen ins Tal haben.

6. Planungsinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

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 der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zugelassen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet ist das Erdgeschoss als Vollgeschoss mit einem ausgebauten Untergeschoss festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wurde mit Planeinschrieb festgesetzt.

Die Dachneigung ist für die Satteldächer mit 25 – 35 ° festgesetzt, um ein der umgebenden Bebauung angepasstes Erscheinungsbild zu erreichen. Für die Dächer wurde aus diesem Grund eine Farbgebung mit anthrazitfarbener, brauner und roter Tönung festgesetzt.

Auf den Garagendächern ist alternativ eine extensive Begrünung möglich.

Durch die festgelegten Baufenster wird eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einzelhäusern erreicht.

Nutzung, Höhe und Dichte der Planung nehmen die angrenzende Bebauung im Baugebiet „Haldenweg“ auf. Die GRZ wurde mit 0,3 festgesetzt.

6.1.3 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zum Schutz der unversiegelten Grünflächen auf dem Baugrundstück nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen (GA/Ca) zulässig.

Stellplatzflächen sind in der ausgewiesenen Stellplatzfläche (St) zulässig.

Nebenanlagen bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der Baufenster im rückwertigen Grundstücksbereich zulässig.

6.1.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Für Einzelhäuser im allgemeinen Wohngebiet wurde die Anzahl auf max. zwei Wohneinheiten begrenzt um die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen und den damit verbundenen erhöhten Verkehr und Stellplatzbedarf zu verhindern.

6.2 Grünflächen

Siehe Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.

6.3 Lärmbelästigung und Schallschutz

Landwirtschaftliche Flächen grenzen im Norden und Westen an das Baugebiet. Die ortsüblichen Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch, die von dort ausgehen, sind hinzunehmen.

6.4 Verkehr

Die Haupterschließung erfolgt durch die B 462, sie übernimmt Verbindungsfunktionen zur A5. Sie stellt auch indirekt über Wintersdorf die Verbindung

zum französischen Straßennetz her. Nahziele wie Baden-Baden, Gaggenau und Rastatt sind direkt über die B 462 und K 3766 zu erreichen. Das Plangebiet wird über die geplante „Verlängerte Kelterbergstraße“ erschlossen.

6.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs an Zweitwagen und Besucherparkplätzen reicht ein Stellplatz pro Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Verlängerte Kelterbergstraße“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden, so dass bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück zwei Stellplätze erforderlich sind, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht

durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Insbesondere gilt dies für die geplante Erschließungsstraße „Verlängerte Kelterbergstraße“, die mit einer Fahrbahnbreite von 5.00 m knapp bemessen ist.

Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern auch weiterhin eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht „öffentliche Parkzonen“ sein.

7. Kennzeichnungen

Es sind keine Flächen mit belasteten Böden bekannt. Flächen mit Einwirkungen durch Bergbau sind nicht bekannt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Bezüglich der Grundstücke im Geltungsbereich besteht Eigentümeridentität.

Bei den Weggrundstücken 131 und 131/3 handelt es sich um im Eigentum der Stadt Gernsbach stehende öffentliche bzw. beschränkt öffentliche Weggrundstücke.

Die erforderliche Bodenordnung kann daher im Wege eines Veränderungsnachweises erfolgen.

8.2 Erschließung

Zur Erschließung der Grundstücke ist die Anlage einer Erschließungsstrasse mit Wendehammer, einschließlich der erforderlichen Ver- und Entsorgungsmassnahmen, erforderlich.

Die Erschließungsstrasse verlängert die bestehende Kelterbergstrasse in Richtung Nordosten.

8.3 Ver- und Entsorgung

Bis an die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs sind bereits die Leitungen für die Ver- und Entsorgung in der Kelterbergstrasse herangeführt.

An dem Anschlusspunkt Kelterbergstrasse, Erschließungsstrasse kann an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

9. Kostenschätzung

Beitragsfähige Erschließungskosten einschließlich Nebenkosten und derzeit 19% Mehrwertsteuer.

Straßen und Wege / Beleuchtung/ Öffentliches Grün	ca.	160.000,- €
Wasser / Abwasser	ca.	110.000,- €
Vermessung / Sonstiges	ca.	30.000,- €
<hr/>		
Gesamt	ca.	300.000,- €

10. Anlagen

10.1 Umweltbericht

10.2 Grünordnungsplan

10.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Gernsbach, 30. April 2008

**Dieter Knittel
Bürgermeister**

Ausgefertigt:

Gernsbach, den 15. Juli 2008

**Dieter Knittel
Bürgermeister**