



# **Bebauungsplan "Im Wörthgarten"**

**Endfassung  
15.09.2021**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise**

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 96232-70  
info@bit-stadt-umwelt.de  
www.bit-stadt-umwelt.de

07KRS15034  
 Stadt Gernsbach  
 Bebauungsplan „Im Wörthgarten“

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Im Wörthgarten“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

#### **1.1.2 Urbanes Gebiet (MU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.

### **1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)**

Zulässig sind:

- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe.
- Tankstellen.
- Wohnungen.
- Vergnügungsstätten.

### **1.1.4 Sondergebiet 1 Nahversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Gernsbacher Sortimentsliste“ und einer gesamten maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup>. Der Anteil an sonstigen zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten, gemessen nach Verkaufsfläche, darf nicht mehr als 10 % betragen.

### **1.1.5 Sondergebiet 2 Nahversorgung, Gewerbe, Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Zulässig sind im Erdgeschoss:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Gernsbacher Sortimentsliste“ und einer gesamten maximalen Verkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup>. Der Anteil an sonstigen zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten, gemessen nach Verkaufsfläche, darf nicht mehr als 10 % betragen.
- Ein Bäckereicafé mit einer Gastraumgröße von max. 100 m<sup>2</sup>.

Zulässig sind in den Obergeschossen:

- Wohnnutzungen.
- Geschäfts- und Büronutzungen.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl im WA beträgt 0,6.

Die Grundflächenzahl im SO 1, SO 2, MU sowie im GEe beträgt 0,8.

### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Im WA sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zulässig.

Im MU und SO 2 sind Gebäude mit minimal zwei und maximal vier Vollgeschossen zulässig. Verbindende Bauteile im Erdgeschoss dürfen dabei auch eingeschossig ausgeführt werden.

Im SO 1 und im GEe ist keine maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### **1.2.3 Gebäudehöhen**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) sind gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Maßgebend ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit Dachaufbauten, technischen Anlagen o. ä. kann auf max. 20 % der maßgebenden Dachfläche um max. 2 m zugelassen werden.

### **1.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen mit dem Rohfußboden nicht unterschritten werden.

## **1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Ausnahmsweise sind auch ohne explizite Flächenausweisung Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes oder zur Ableitung von Abwasser zulässig.

#### **1.4 Bauweise**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Im GEE ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA, MU, SO 1 und SO 2 ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge, festgesetzt. Auf die Vorgabe zur Gebäudegliederung im WA (Ziffer 2.1.2) wird hingewiesen.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

#### **1.6 Versorgungsanlagen und -leitungen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

#### **1.7 Flächen und Maßnahmen für Hochwasserschutz**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit HWS gekennzeichneten Fläche ist zur Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes der Stadt Gernsbach eine Aufweitung des Abflussquerschnittes der Murg auf einer Länge von ca. 350 m und einer Tiefe von ca. 10 m vorzunehmen. Der Übergang zu höher gelegenen Flächen im Plangebiet ist über eine Böschung mit Neigung 1:2 bzw. 1:2,5 herzustellen. Der neu entstehende Böschungsbereich ist mit einer ca. 0,35 bis 0,50 m starken Rekultivierungsschicht abzudecken.

Soweit baulich umsetzbar und Gründe des Hochwasserschutzes dem nicht entgegenstehen sind vorhandene Gehölze zu erhalten.

Für die Umgestaltung des Murgufers ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Planung und Ausführung sind mit der Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Rastatt bzw. dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

#### **1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Die Bauflächen sind flächig auf Höhe des Wasserspiegels eines 100-jährlichen Hochwasser + Klimazuschlag (HQ<sub>100</sub> Klima) zuzüglich 0,20 m aufzuschütten.

Im Bereich des Murgufers sind die Flächen zur Umsetzung der Hochwasserschutzkonzeption abzugraben. Im Bereich des mit einer Pflanzbindung versehenen Uferabschnittes sind keine Abgrabungen zulässig.

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

### **1.9.1 Baufeldräumung**

Erforderliche Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

### **1.9.2 Beleuchtung**

Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eine nach oben gerichtete Lichtführung ist allgemein unzulässig.

- Entlang des Murg-begleitenden Fußweges sind Beleuchtungen unzulässig.
- Eine dezente Beleuchtung des Murg-Zuganges („Murgstufen“) ist z. B. durch niedrige Pollerleuchten oder durch Leuchtleisten in den Stufen zulässig.
- Eine Beleuchtung der Fuß- und Radwegebrücke ist nur mit nach innen gerichteten Leuchten zulässig.
- Beleuchtete Werbetafeln oder Fassadenbeleuchtungen sind nur an den Ostseiten der Gebäude zulässig.
- Auf der zentralen Parkplatzfläche sind keine beleuchteten Werbetafeln zulässig.

Für die Beleuchtung sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Ausschließliche Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten (Full-Cut-Off-Leuchten)
- Maximale korrelierte Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin, vorzugsweise 2.400 Kelvin.
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung, LED mit geringem Blaulichtanteil (z. B. schmalbandige Amper oder PC Amber LED)
- Nachtabstaltung oder Nachtabenkung der Beleuchtung des zentralen Parkplatzes.
- Keine nach oben gerichtete Anstrahlung von Gebäuden
- Verwendung von Bewegungsmeldern an Wohngebäudeaußenbeleuchtungen.

### **1.9.3 Nistkästen Brutvögel (CEF-Maßnahmen)**

In räumlicher Umgebung zum Plangebiet sind mindestens drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Bereich des ehemaligen Abspülkanals befindliche, nicht mehr funktionstüchtige Röhre für den Eisvogel, ist im Vorfeld des Eingriffs instand zu setzen und an eine geeignete Stelle außerhalb der Eingriffsfläche neu zu installieren. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist eine zusätzliche Anbringung einer Niströhre für den Eisvogel zu prüfen.

Die Annahme der Kästen ist zu kontrollieren. Die Funktionstüchtigkeit der Nistkästen sowie ggf. der Niströhre ist durch ein dreijähriges Monitoring zu gewährleisten.

#### **1.9.4 Nistkästen Fledermäuse (CEF-Maßnahme)**

Innerhalb des Plangebietes oder in angrenzenden Bereichen sind mindestens folgende Fledermaus-Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 6 x Schwegler 1 FD oder gleichwertig
- 10 x Schwegler 2 F oder gleichwertig
- 5 x Schwegler 1 FW oder gleichwertig
- 2 x Schwegler 2 FN oder gleichwertig
- 2 x Schwegler 3 FN oder gleichwertig
- 2 x Schwegler Fledermausflachkästen oder gleichwertig

Außerhalb des Plangebietes an umliegenden Gebäuden sind mindestens folgende Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 3 x Schwegler 1 WQ oder gleichwertig
- 5 x Fledermauswandschalen 2 FE oder gleichwertig

Die Nistkästen sind als CEF-Maßnahme vor dem Eingriff anzubringen. Die Nistkästen sind mit einem Katzen- bzw. Marderschutz zu versehen. Die Annahme der Kästen ist zu kontrollieren. Die Funktionalität der Nistkästen ist durch ein Monitoring im Jahr 2021 und danach durch Überprüfung in einem Abstand von jeweils drei Jahren zu gewährleisten. Das Ergebnis ist zu protokollieren und der Naturschutzbehörde jeweils bis zum 01. Oktober vorzulegen.

Bei Errichtung der Gebäude (somit keine CEF-Maßnahme) sind mindestens folgende Ersatzquartiere zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten:

- 5 x Schwegler 1FQ (Sommerquartier) oder gleichwertig
- 1 x 1WQ (Winterquartier) oder gleichwertig

#### **1.9.5 Umsiedlung Mauereidechsen**

Vor Beginn der Arbeiten im Eingriffsbereich sind im Gebiet vorkommende Mauereidechsen Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September unter gutachterlicher Aufsicht und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde einzufangen und in die vorbereiteten Ersatzhabitate zu versetzen (vgl. Ziffer 1.14.).

Die weitergehenden Erläuterungen der Maßnahmenkonzepte für die Mauereidechse sowie die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des Regierungspräsidium Karlsruhe vom 22.07.2021 sind zu beachten.

#### **1.9.6 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Unteres Murgtal und Seitentäler“, Lebensraumtyp 3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion“ sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Verwendung biologisch abbaubarer Öle (Schmierstoffe, Hydraulikflüssigkeit) bei den Baumaschinen.
- Verwendung einer Auffangwanne und Bereithalten von Bindemitteln beim Betanken.
- Durchführung von Sicherheitsmaßnahmen bei drohendem Hochwasser
- Entsorgung kontaminierter Abfälle und Materialien.

### **1.9.7 Vorgaben des Sanierungsplanes**

Die Vorgaben und Beschreibungen des angepassten Sanierungsplanes sind bei Auffüllung und Baureifmachung des Plangebietes sowie Umsetzung der Planung zu beachten.

### **1.9.8 Maßnahmenfläche Murgufer M 1**

Der Bereich des aufgeweiteten Murgufers ist mit einer standortangepassten kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine partielle Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist vorzunehmen, soweit Belange des Hochwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.

Bei der Auswahl der Saatmischung sowie der Gehölze sind die Vorgaben der Anlage 1: Pflanzvorgaben zu beachten.

### **1.9.9 Maßnahmenfläche Dammbereich M 2**

Der Bereich östlich des Hochwasserdammes im Süden des Plangebietes ist mit einer standortgerechten kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist abzuräumen. Ab einem Abstand von 3 m zum Dammfuß ist auch die Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zulässig. Die Anpflanzung von Bäumen ist in M 2 unzulässig.

Bei der Auswahl der Saatmischung sowie der Gehölze sind die Vorgaben der Anlage 1: Pflanzvorgaben zu beachten.

### **1.10 Flächen zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten sind der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich zu halten. Eine Überbauung oder Bepflanzung ist unzulässig.

### **1.11 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In den in der Planzeichnung/in der Anlage gekennzeichneten Bereichen bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.5.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

- 1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die schalltechnische Untersuchung der Kurz und Fischer GmbH (Gutachten 12397-01).

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

## 1.12 Pflanzgebote

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Alternativ können Obstbäume gepflanzt werden. Abweichungen von den vorgegebenen Standorten sind zulässig. Die Anzahl der Baumpflanzungen ist jedoch zu gewährleisten.

Je acht Pkw-Stellplätze ist zusätzlich mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Weiterhin sind im Bereich der Murgaufweitung nach deren Durchführung standortgerechte Bäume anzupflanzen. Vorgaben des Hochwasserschutzes sind dabei zu beachten.

Bei der Auswahl der der Gehölze sind die Vorgaben der Anlage 1: Pflanzvorgaben zu beachten.

### **1.13 Pflanzbindungen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die mit einer Pflanzbindung belegten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und zu entwickeln. Eine flächige Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind Bäume oder Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Die Entnahme standortfremder Bäume oder Sträucher ist zulässig. Sie sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

### **1.14 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB)**

Im Vorfeld der Planung sind folgende Ersatzhabitats für die Mauereidechse herzustellen und die im Plangebiet eingefangenen Tiere anschließend in diese umzusiedeln.

Ersatzlebensraum 1 auf den Flurstücken 1196, 1197, 1198, 1199 und 1200, Gewann Galgeneck, Gemarkung Gernsbach: Innerhalb der genannten Flurstücke sind vier Steinriegel mit einer Breite von ca. 1,5 m sowie einer Länge von ca. 3 - 4 m vorzusehen. Dabei ist eine ca. 0,7 m tiefe Grube auszuheben und mit groben Steinen bis zu einer Höhe von 0,5 m aufzufüllen. Die verwendeten Steine sollen einen Mindestdurchmesser von 0,2 m aufweisen. Zusätzlich sind zehn Totholzhaufen mit einem Volumen von ca. 1 - 2 m<sup>3</sup> anzulegen.

Ersatzlebensraum 2 auf den Flurstücken 1204/1, 1205, 1257/1, 1258/1, 1259/1, Gewann Galgeneck, Gemarkung Gernsbach: Innerhalb der genannten Flurstücke sind die bestehenden Trockenmauern durch Beseitigung von Gehölzen und Aufastung von Bäumen freizulegen. Weiterhin sind auf Flurstück 1204/1 zwei Steinriegel analog Ersatzlebensraum 1 vorzusehen. Zusätzlich sind als Verbindung zwischen den Steinriegeln mindestens 28 Totholzhaufen anzulegen.

Ersatzlebensraum 3 auf den Flurstücken 1229, 1231, 1233, 1234, Gewann Galgeneck, Gemarkung Gernsbach: Innerhalb der genannten Flurstücke sind vier Steinriegel analog Ersatzlebensraum 1 vorzusehen. Zusätzlich sind auf der Fläche zwanzig Totholzhaufen anzulegen. Die bestehende Trockenmauer ist zu erhalten. Zum Beginn der Umsiedlung ist Ersatzlebensraum 3 mit einem Reptilienschutzzaun einzuhegen.

Die Flächen sind - soweit möglich - in 2 - 3 zeitlich begrenzten Durchgängen zu beweiden. Dabei sind auch Rohbodenflächen und Altgrasstreifen auszubilden. Ein erster Beweidungsvorgang soll spätestens Anfang Juni erfolgen. Nach jährlichem Abschluss der Beweidung kann ein Abmulchvorgang durchgeführt werden. Die Flächen sind von aufkommenden Gehölzbewuchs freizuhalten.

Eine dauerhafte Pflege der Flächen ist zu gewährleisten, dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen ist ein Risikomanagement zu konzipieren. Ein Monitoring ist nach einem, drei, fünf sowie zehn Jahren durchzuführen, die Berichte sind der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Die weitergehenden Erläuterungen der Maßnahmenkonzepte für die Mauereidechse sowie die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des Regierungspräsidium Karlsruhe vom 22.07.2021 sind zu beachten.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Wörthgarten“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019; die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Dächer

Im WA, MU, SO 1, SO 2 sowie im GEe sind für Hauptgebäude Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer zulässig. Dächer sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke min. 12 cm, kräuterreiche Saatgutmischung). Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind allgemein zulässig.

Bei der Auswahl des Saatgutes für die Dachbegrünungen sind die Vorgaben der Anlage 1: Pflanzvorgaben zu beachten.

#### 2.1.2 Gebäudegliederung

Im WA sind Gebäudekörper in Abschnitte von maximal 35 m Länge durch Einschnitte von mindestens 5 m Breite und 3 m Tiefe zu gliedern.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäuden im SO 1, SO 2 und im GEe sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximal zwei Werbeanlagen je Einzelhandelseinrichtung bzw. Gewerbebetrieb.
- Maximal eine Werbeanlage je Gebäudeansichtsseite.
- Ansichtsfläche von Werbeanlagen max. 8 m<sup>2</sup>.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Ein Werbepylon bzw. Einfahrtsstele mit maximal 8 m Höhe.

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung vorgesehen werden. Fahnen als Werbeträger sowie bewegte, wechselnde oder grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

In WA und im MU sind Werbeanlagen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximal eine Werbeanlage je Gebäude, ausschließlich im Erdgeschossbereich.
- Ansichtsfläche von Werbeanlagen max. 2 m<sup>2</sup>.
- Bei mehreren Gewerbebetrieben innerhalb eines Gebäudes sind Werbeanlagen aufeinander abzustimmen oder auf Sammeltafeln anzubringen.

Bei der Anlage von Werbeanlagen sind die Vorgaben zur Beleuchtung zu beachten (vgl. Ziffer 1.9.2)

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten oder Betriebsflächen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ sind Blühflächen oder die gezielte Anlage von Ruderalflächen zulässig.

Bei der Auswahl der Saadmischung sowie der Gehölze sind die Vorgaben der Anlage 1: Pflanzvorgaben zu beachten.

Hinweis: Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist gemäß § 21a NatSchG unzulässig.

### **2.4 Zahl der Stellplätze**

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind auf volle Beträge aufzurunden.

### **2.5 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in die Regenwasserkanalisation oder in die Murg bzw. Murgkanal abzuleiten. Die behördliche Zustimmung hierzu ist einzuholen. Spitzenabflüsse sind ggf. durch Anlage von ausreichend dimensionierten Retentionsvolumen zu vermeiden. Eine Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.

Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt Rastatt abzustimmen.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Altlasten und Altablagerungen

Die Vorgaben und Beschreibungen des angepassten Sanierungsplanes, gemäß Vereinbarung mit dem Landratsamt Rastatt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde, sind bei Baureifmachung des Plangebietes und Umsetzung der Planung zu beachten.

Im Zuge der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes wird der Böschungs- und Bermenbereich an der Murg neu ausgebildet. Zur Sicherung der bestehenden Bodenverunreinigungen wird ein entsprechendes Schutzvlies eingebaut, dessen Beschädigung bei bautechnischen Eingriffen zu verhindern ist. Aus diesem Grund sind solche Eingriffe im Böschungs- und Bermenbereich nur nach fachtechnischer Prüfung und entsprechender Freigabe zulässig.

Sofern darüber hinaus Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rastatt zu informieren.

#### 3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes in der Denkmalschutz-Gesamtanlage „Altstadt Gernsbach“ ist eine Abstimmung der Planung mit der Denkmalbehörde erforderlich.

#### 3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

#### 3.4 Bodenschutz

##### Erdaushub

Der Umgang mit Erdaushub ist im Zuge des aufzustellenden Sanierungskonzeptes mit dem Landratsamt Rastatt zu vereinbaren.

##### Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Nachstehende Regelwerke sind im Zuge der Maßnahmen zu beachten:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

### **3.5 Grundwasser/Oberflächenwasser**

Auf Dachflächen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. ins Grundwasser gelangen können.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Landratsamt Rastatt gerichtet werden: Landratsamt Rastatt, Umweltamt, Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt, Tel.: 07222/381-4200.

### **3.6 Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich auch nach Auffüllung bei Extremhochwasser ( $HQ_{\text{Extrem}}$ ) im potenziellen Überflutungsbereich. Innerhalb der im Überflutungsbereich befindlichen Flächen ist sicherzustellen, dass

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt.
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden (insbesondere überflutungssichere Ausführung von Kellergeschossen, Lichtschächten o. ä.); dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.

- keine Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Folgende Quellen für weitergehende Informationen liegen vor:

- Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de)
- Leitfaden „Hochwasser-Risiko bewusst planen und bauen“

### **3.7 Vorgaben zum Schallschutz**

Zur Einhaltung von Lärmgrenzwerten ist eine Anlieferung der Einkaufsmärkte mit Lkw über 7,5 t im Zeitraum zwischen 22 und 6 Uhr unzulässig. Anlieferungsbereiche sowie haustechnische Anlagen sind mit einer Einhausung zu versehen.

Die in Abschnitt 9 des Schallgutachtens aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und Hinweise sind bei den späteren Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu berücksichtigen.

### **3.8 Vorschriften**

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Gernsbach während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Anlage 1: Pflanzvorgaben**

1. 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.
2. Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen die folgenden Pflanzen zur Auswahl. Die Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg - Das richtige Grün am richtigen Ort, LfU, Karlsruhe 2002) sind zu beachten. Im privaten Hausgartenbereich können zusätzlich Ziergehölze verwendet werden.

**Bäume**

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Faulbaum	(Fraxinus alnus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Zitterpappel, Espe	(Populus tremula)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Weiden	(Salix caprea, cinerea, fragilis, rubens, viminalis)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Berg-Ulme	(Ulmus glabra)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)

Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten

**Sträucher**

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundrose	(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)
Knöterich	(Polygonum aubertii)
Echtes Geißblatt	(Lonicera caprifolium)

3. Für Wiesenansaat ist eine kräuterreiche Saatgutmischung südwestdeutscher Herkunft zu verwenden. Die Herkunft ist nachzuweisen. Die Mischungen müssen mit dem Gütesiegel des Verbandes deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten (VWW -Regiosaat) gekennzeichnet sein.
4. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
5. Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten.
6. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.

**Anlage 2: Gernsbacher Sortimentsliste** (gemäß Einzelhandelskonzept vom April 2017)

**Zentrenrelevante Sortimente**

## Zentren- und nahversorgungsrelevant

- Nahrungs-/Genussmittel
- Reformwaren
- Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Briefmarken

## Zentrenrelevant

- Pharmazeutika
- Sanitärwaren
- Bücher
- Spielwaren
- Bekleidung aller Art
- Schuhe und Zubehör
- Leder- und Kürschnerwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Kurzwaren, Handarbeit, Wolle
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrokleingeräte
- Tonträger
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-/Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren, Bestecke
- Kunstgewerbe, Bilder und -rahmen
- Bastel- und Geschenkartikel
- Optik und Akustik
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Uhren

**Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

- Zooartikel
- Elektrogeräte (weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Werkzeuge
- Beschläge, Eisenwaren
- Bauelemente, Baustoffe
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Holz
- Installationsmaterial
- Rollläden und Markisen
- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Pflanzen und -gefäße
- Erde, Torf
- Gartenhäuser, -geräte
- Zäune
- Herde, Öfen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Waffen, Jagdbedarf
- Boote und Zubehör
- Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

---

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2021 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Gernsbach, den 28.09.2021

.....  
Julian Christ (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 07.10.2021 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2021 in Kraft.

Gernsbach, den 07.10.2021

.....  
Julian Christ (Bürgermeister)