

Fassung 25.11.2021

**Teil A****Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes** (siehe separate Planzeichnung)**Teil B –Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), in der derzeit aktuellen Fassung

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

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

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.

**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, nicht zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Der Höchstwert der Grundflächenzahl beträgt 0,4.

1.2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwingend zwei.

**1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen im WA**

(§ 9 Abs.1 u. § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Bezugshöhen (BZ) zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen wird als Höhe über NN (Normal-Null) festgelegt. Sie beträgt 179,95 ü NN

Die Traufhöhe (TH) ist festgesetzt als Höchstmaß gemessen von der festgesetzten Höhe über NN bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe ist festgesetzt als Höchstmaß gemessen von der festgesetzten Höhe über NN bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Trauf- und Firsthöhen betragen TH = 7,50 m und FH = 13,00 m.  
Die Traufhöhe für Doppelhäuser ist zwingend festgesetzt.  
Mögliche Abweichungen sind in Teil C -Örtliche Bauvorschriften- Nr. 1.1 benannt.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise** (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB u. §§ 22, 23 BauNVO)

- 1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.  
An die Baulinie ist anzubauen. Untergeordnete seitliche Vorbauten gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (max. 1,5 m tief und 5,0 m breit) sind auch hinter der Baulinie zulässig, wenn sie mindestens 4 m hinter diese zurücktreten.  
Die gartenseitige Baugrenze kann mit untergeordneten Vorbauten gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO überschritten werden.  
Außerdem dürfen Baulinie und Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten) überschritten werden.
- 1.3.2 Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dabei sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

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

- 1.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Ihre Vorderkante darf bis zu 3,00 m hinter die Baulinie zurücktreten. Sie sind freistehend, im Hauptgebäude (eingebaut) oder als Anbau an das Hauptgebäude zulässig.  
Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nur senkrecht zur Straße und bis höchstens der Hälfte der Grundstücksbreite.

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

Überdachte Nebenanlagen wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergleichen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

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

- 1.6.1 Die Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht überbaut werden als Grünflächen anzulegen. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig. Eine teilweise Anlage von Nutzgärten ist gestattet.
- 1.6.2 Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist mindestens ein gebietsheimischer Baum gemäß beigefügter Pflanzliste, zu pflanzen. Abgehende Bäume sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

**Pflanzliste**

## Naturraum 152 Nördlicher Tal-Schwarzwald

## Groß-Bäume (20 – 40 m)

Spitz-Ahorn <sup>2</sup>	Acer platanoides	F = Feuchte verträgl.
Berg-Ahorn <sup>2</sup>	Acer pseudplatanus	F
Schwarz-Erle <sup>1</sup>	Alnus glutinosa	F
Hänge-Birke <sup>1</sup>	Betula pendula	
Edel-Kastanie <sup>2</sup>	Castanea sativa	T
Wal-Nußbaum	Juglans regia	F
Trauben-Eiche <sup>1</sup>	Quercus petraea	T
Stiel-Eiche <sup>1</sup>	Quercus robur	F
Sommer-Linde <sup>2</sup>	Tilia platyphyllos	

## Mittelgroße Bäume (12/15 – 20 m)

Hainbuche <sup>1</sup>	Carpinus betulus	F
Rot-Buche <sup>2</sup>	Fagus sylvatica	
Gewöhnliche Esche <sup>1</sup>	Fraxinus excelsior	F
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	F
Zitterpappel <sup>1</sup>	Populus tremula	T
Vogelkirsche <sup>1</sup>	Prunus avium	
Fahl-Weide <sup>1</sup>	Salix rubens	
Vogelbeere <sup>2</sup>	Sorbus aucuparia	
Berg-Ulme <sup>2</sup>	Ulmus glabra	F

## Kleinbäume (7 – 12/15 m)

Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	T
Mehlbeere	Sorbus aria	T

## Großsträucher (3 – 5/7 m)

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

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

Schlehe <sup>1</sup>	Prunus spinosa	
Hunds-Rose <sup>1</sup>	Rosa canina	
Ohr-Weide <sup>2</sup>	Salix aurita	

<sup>1</sup>=Hauptsortiment aus: „Gebietsheimische Gehölze B-W“, LfU,2002

<sup>2</sup>=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, 25.11.2021

Julian Christ  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Gernsbach,

Julian Christ  
Bürgermeister

## **Teil C -Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **Rechtsgrundlage**

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

### **1.1 Gestaltung von Doppelhäusern**

Bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt folgende Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zwingend:

Satteldach mit 40° Dachneigung, Traufhöhe 7,50 m.

Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachneigung und Traufhöhe aufnimmt.

Zulässig sind dann Dachneigungen von 35° bis 45° und Traufhöhen von 6,00 m bis 7,50 m.

Die Farbe der Dachdeckung ist einheitlich zu wählen.

Doppelhäuser sind traufständig zur Straße anzuordnen.

Bei Grenzbebauung dürfen die Firste nicht mehr als 2,0 m zueinander versetzt sein (horizontaler oder vertikaler Versatz zur Firstlinie).

### **1.2 Dächer und Dachaufbauten.**

Als Dachform für die Hauptgebäude wird Satteldach vorgeschrieben. Dabei muss der First über der Mitte der Schmalseite der Gebäude liegen.

Dachaufbauten sind zulässig. Dabei darf die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.

Giebelgauben dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 0,50 m zum First einzuhalten.

### **1.3 Dachmaterialien**

Zur Dacheindeckung sind Dachziegel in Rot-, Braun- und Grautönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Metall- und Blechabdeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig.

**Sonnenkollektoren und Solarzellen** sind allgemein zulässig

#### **1.4 Dächer von Garagen**

Die Dachform und -neigung von Garagen und Carports ist der des Hauptbaukörpers anzugleichen. Alternativ sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig (Substratschicht mindestens 10 cm).

#### **1.4 Fassaden**

Für die Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

#### **1.5 Beläge im privaten Bereich**

Private Erschließungswege, 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 Elektrische Anlagen**

1. 6.1 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. 6.2 Bei Anpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist die DIN 1998 zugrunde zu legen.
- 1.6.3 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche und insektendichte Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse zu verwenden (bspw. Verwendung warmweißer LED-Leuchtmittel ohne Blauanteile). Die Abstrahlung muss nach unten gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung, ausgenommen der öffentlichen Straßenbeleuchtung ist nicht zulässig.

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

- 1.7.1 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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.

## **1.8 Stellplatzverpflichtung**

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze beträgt 1,5 pro Wohneinheit. Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind anrechenbar sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört. Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis maximal 40 qm dar, für die nur ein Stellplatz errichtet werden muss.

## **1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 1.7.1. Aufschüttungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) nur bis 0,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.  
Abgrabungen von mehr als 0,50 m sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese als Retentionsraum im Rahmen des Hochwasser angepassten Bauens dienen.

## **1.10 Sichtschutz zwischen Doppelhäusern**

Terrassentrennwände zwischen Doppelhaushälften sind bis zu max. 3,00 m Länge und max. 1,80 m Höhe zulässig.

Gernsbach, 25.11.2021

Julian Christ  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Gernsbach,

Julian Christ  
Bürgermeister

## **Teil D –Hinweise**

### **2.1 Bodenfunde**

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**

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**

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**

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 Bahnhofstraße.

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

### **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 auf-zufüllen.

Bei Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften bezüglich des Grundwassers zu beachten. (§ 139 WG LSA)

## 2.7 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet liegt in einem nach § 65 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG). Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte ÜSG nach § 78 und § 78a WHG. Nach der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ist bei einer Flächenausbreitung des Hochwassers bei HQ 100 (100-jährliches Hochwasser ) mit einer Überflutungstiefe von 0,40 m zu rechnen. Aufgrund des in § 78 Abs. IV WHG normierten Bauverbots innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Voraussetzung für eine Abweichung von diesem Bauverbot und damit Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens der Nachweis zu erbringen, dass

das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird

Der Nachweis des Ausgleichs des verloren gehenden Rückhalteriums kann z:Bsp. über eine Absenkung des Geländeneiveaus im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgen.

## 2.8 Immissionsschutz

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

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

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort (Anmerkung: benachbartes Wohngebäude) die folgenden Werte nicht überschreiten:

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

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

## **2.9 Hinweis zum Artenschutz**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans bzw. durch spätere Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Der Artenschutz ist weiterhin zu beachten. Falls es zu einer späteren Bebauung im Geltungsbereich kommt, sind diese Flächen für geschützte Arten wie Brutvögel, Reptilien, Insekten und Käfer etc. in der Zwischenzeit unattraktiv zu halten. Dabei ist der Aufwuchs der Fläche stets kurz zu halten.

Gernsbach, 25.11.2021

Julian Christ  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Gernsbach,

Julian Christ  
Bürgermeister