

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, PFLANZVORGABEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06. 2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen ist die in den einzelnen Baufenstern eingetragene zulässige Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird festgesetzt als maximal zulässige Höhe über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte (Einzelhaus, Doppelhaus) oder als maximal zulässige Höhe über Normal Null (ü.NN). Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße, auf die Bezug zu nehmen ist, per Pfeil festgelegt.

Traufhöhe:

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Traufhöhe als zulässige Gebäudehöhe.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der o.g. Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

4.0 Mindestgrundstücksgröße von Doppelhausgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt 300 m².

5.0 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

5.1 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Vollständig in Wohngebäude integrierte Garagen sind innerhalb der Baubereiche zulässig.

5.2 Stellplätze und Carports

Stellplätze und Carports sind darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und deren gedachter Fortführung zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z. B.

Pflanzgebote, Ein- und Ausfahrtsverbote) entgegenstehen. Mit Carports (Stützen und Dach) ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

6.0 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit.

7.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz

8.1 Entfernung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit der Vögel und Aktivitätszeit der Fledermäuse

Zum Schutz der Nester brütender Vogelarten sowie der Fledermäuse hat die Beanspruchung der Vegetationsbestände außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit (Mitte November bis Ende Februar) zu erfolgen.

8.2 Umhängen vorhandener Nisthilfen und Fledermauskästen

Die im Planungsgebiet vorhandenen vier Nisthilfen und Fledermauskästen sind außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 01. November bis zum 01. März in angrenzende Flächen umzuhängen. Die Fledermauskästen sind eine Ersatzmaßnahme des südlich angrenzenden Bebauungsgebietes „Eben I“. Die Kästen sind an fachlich geeigneter Stelle in Rücksprache mit einer/m Fledermaus-sachverständigen umzuhängen.

8.3 Verwendung tierfreundlicher Beleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtung usw.) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED) mit warmen Farbtemperaturen (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen und die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60° nicht übersteigen. Bei den Straßenlampen sind Full-Cut-Off Leuchten, welche größtenteils nach unten ausgerichtet sind, zu verwenden.

CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

8.4 CEF-Maßnahme, Aufhängen von Nistkästen

Für den Verlust von jeweils einem Brutrevier von Haussperling und Star ist je eine artspezifische Nisthilfe im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen. Die Nistkästen sind spätestens nach der Rodung des Baumbestandes bis zum Ende der Rodungszeit (Ende Februar) durch eine fachkundige Person in geeigneter Position und Ausrichtung anzubringen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sowie jährlich zu reinigen. Bei Beschädigung oder Verlust sind die Nisthilfen zu ersetzen.

8.5 Ausgleichsmaßnahme, Anpflanzung von Obstbäumen

Um eine Beeinträchtigung der betroffenen Fledermaus-Population durch Verlust von Jagdhabitaten bzw. durch eine reduzierte Insektenverfügbarkeit auszugleichen, ist der Wegfall von 40 Obstbäumen durch eine Pflanzung von 40 neuen Obstbäumen an geeigneter Stelle auszugleichen. Zudem sind 40 bestehende Obstbäume im Umfeld des Vorhabensbereichs mit einem Pflegedefizit einer regelmäßigen fachgerechten Pflege zuzuführen. Die externen Standorte sind in der Planzeichnung und im Ausgleichskonzept dargestellt.

Alle Bäume (Neupflanzung und Bäume, deren Pflegezustand sich verbessern soll) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Sonstige Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets

8.6 Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten

Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Gras) auszuführen.

8.7 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen zu schützen. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden.

8.8 Tiefenlockerung

Eine Tiefenlockerung des im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichteten Unterbodens ist durchzuführen, bevor der Oberboden aufgetragen wird.

8.9 Gebäudehülle

Der Witterung ausgesetzte Teile der Gebäudehülle (auch der Dachflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei oder deren Legierungen sind unzulässig.

8.10 Verbot für die Verwendung säugetiergiftiger Stoffe zur Behandlung von Fassaden

Eine Behandlung von Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken und ähnlichem) mit für Säugetiere (insbesondere Fledermäuse) giftigen Stoffen ist nicht zulässig.

9.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Pflanzung auf privaten Grünflächen

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

9.2 Vorgaben für Baum- und Strauchpflanzungen

Für Baum- und Strauchpflanzungen gelten die im Anhang genannten Pflanzvorgaben.

10.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

11.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird in dort ausgewiesene FFH- Mähwiesen eingegriffen. Die Beanspruchung dieser Flächen ist durch geeignete Maßnahmen funktional auszugleichen.

Der Ausgleich der FFH-Mähwiesen findet auf den außerhalb des Planungsgebiets liegenden Grundstücken Flst.-Nr. 1331, 1391/1, 1398/1 und 1400 statt.

Ebenfalls sind die in Ziffer 8.4 und 8.5 aufgeführten CEF Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auszuführen.

Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Gernsbach, den

Der Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt. Zulässig sind danach bei Einzelhäusern Satteldächer (auch versetzte Satteldächer), Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und begrünte Flachdächer. Bei Doppelhäusern siehe Vorgaben Ziffer 2.0 der örtlichen Bauvorschriften.

Der Hauptfirst von Sattel- und Walmdächern muss über der Mitte der Schmalseite der Gebäude liegen.

1.2 Als Dachform für Garagen, Carports sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Das Anlegen von Terrassen auf Garagendächern ist zulässig, sofern die Abstandsvorschriften der LBO eingehalten werden. Auf die Begrünung kann dann für diesen Bereich verzichtet werden.

1.3 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 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 1,0 m zum First einzuhalten.

1.4 Ein Dachüberstand über die Grenze des Baufensters ist bis max. 1 m zulässig.

1.5 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet. Auf geneigten Dächern sind die Solaranlagen in derselben Neigung wie die Dachfläche zu errichten.

1.6 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.

2.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt folgende Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zwingend: Satteldach mit 35° Dachneigung, Traufhöhe 4,50 m. Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Traufhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden. 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).

3.0 Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadenbekleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zur Energiegewinnung zulässig.

4.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.2 Eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m² sind ausgeschlossen.

4.3 Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

5.0 Vorgärten / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie, der Baugrenze und deren gedachter Fortführung. Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen – gemäß § 9 LBO als Grün-/Gartenfläche vegetationsbedeckt, also begrünt, (keine Steingärten) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.0 Einfriedungen / Sichtschutzblenden (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.1 Es sind nur offene Einfriedungen wie z.B. Holzzäune, Drahtgeflechte, lebende Zäune, Hecken zulässig. Sockelmauern der Einfriedungen u.ä. dürfen maximal 5 cm über die angrenzende Fläche hinausragen. Dabei sind folgende Höhenbegrenzungen einzuhalten:

- Im Vorgarten max. 1,0 m Höhe, gemessen ab der vorgelagerten Straße,
- in Einmündungsbereichen von öffentlichen Straßen max. 0,8 m, gemessen ab der vorgelagerten Straße,
- zwischen den Grundstücken max. 1,5 m, gemessen ab dem Geländezustand nach Bebauung.

6.2 Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei einer Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze (Doppelhäuser) sind auf der gartenbezogenen Wohnseite im Hausanschluss bis zu max. 4,0 m Länge und max. 2,0 m Höhe zulässig. Für die Sichtschutzblenden sind Hecken, begrünte Holzwände oder begrünte Mauern zu verwenden.

7.0 Abfallbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälterstandplätze im Vorgarten sind durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

8.0 Stützmauern und Böschungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind als Trockenmauern bzw. Gabionenwände herzustellen.

Die Höhe von Böschungen und Stützmauern ist auf eine Höhe von 1,5 m zu begrenzen, gemessen von der jeweiligen Böschungunterkante oder der Schnittstelle zukünftiges Gelände / untere sichtbare Stützmauerkante. Eine Böschung ist definiert als Bodenanschüttung mit einer

Neigung von mindestens 1:2. Eine Kombination von Böschungen und Stützmauern ist bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig.

9.0 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen und/oder durch Stützmauern auf dem eigenen Grundstück auszugleichen. Es gelten die Höhenangaben und Neigungsverhältnisse der Ziffer 8.0

Talseitige Vorgartenflächen einschließlich der Flächen für Garagen sind auf das Niveau der Straße aufzufüllen.

10.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis maximal 40 m² dar, für die nur 1 Stellplatz errichtet werden muss.

11.0 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 vermindern, ist pro Gebäude eine unterirdische Regenwasserrückhalteanlage (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mind. 0,05 m³/m² 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 m² projizierter Dachfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von 100 x 0,05 m³ = 5 m³ zu erstellen.

** Bodenpassage = Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenschicht.

Gernsbach, den

Der Bürgermeister

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind abzustimmen. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Bei der Entsiegelung sind zur Herstellung von künftigen Grün-/ Freiflächen Verdichtungen des Unterbodens zu beseitigen und durch Oberbodenauftrag eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen.

Vor Abtrag des Bodens in den unversiegelten Bereichen des Areals sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt auszubauen und zu lagern. Der Bodenaushub und die Zwischenlagerung sollten nicht im nassen Zustand der Böden erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (insbesondere DIN 19731 Nr. 7.2 und 7.3) einzuhalten. Von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustands.

Die Lagerung von humushaltigem Oberboden sollte in trapezförmigen Mieten bis maximal 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden, abflusslose Senken sind zu vermeiden, bei längerer als halbjährlicher Zwischenlagerung ist die Miete zu begrünen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische Auflockerungen durchgeführt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.

Wird im Zuge der Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen, ist dies separat zu lagern. Das Umweltamt, Fachbereich Bodenschutz ist umgehend zu benachrichtigen, um den möglichen Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Verwertung bzw. Entsorgung festzulegen.

Zur Vorsorge vor vermeidbaren Beeinträchtigungen des Bodens soll eine bodenkundliche Baubegleitung durch Sachverständige erfolgen. Damit soll durch unsachgemäße Einwirkungen auf den Boden das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen verhindert und die ordnungsgemäße Umsetzung der Nebenbestimmungen gewährleistet werden. Die bodenkundliche Fachkraft ist der zuständigen Überwachungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zu benennen.

3.0 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

4.0 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die geltende Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Für die Nutzung der Geothermie mittels Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rastatt – Umweltamt – zu beantragen.

5.0 Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Rastatt, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

6.0 Geotechnik / Gründung von Bauvorhaben

Bei der Gründung von Bauvorhaben wird empfohlen, im Einzelfall einen geotechnischen Sachverständigen hinzuzuziehen.

7.0 Abwassersatzung

Die Bestimmungen der Satzung der Stadt Gernsbach über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

8.0 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Aufstellung oder dem Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

9.0 Einhaltung von Fristen für die Baufeldfreimachung und Rodung

Baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern werden durch eine Baufeldfreimachung und Rodung innerhalb der gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) vermieden.

10.0 Empfohlene Begrünungsmaßnahmen

Eine Begrünung von Fassaden, Flachdächern und Stellplätzen wird empfohlen.

11.0 Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden

Für den Fall, dass für die Wohngebäude im Geltungsbereich größere Fenster oder ganze Glasfronten vorgesehen sind bzw. nicht vermieden werden können, sollten geeignete Schutzvorkehrungen getroffen

werden. Dazu zählen u.a. die Verwendung reflexionsarmer Gläser, transluzenter Flächen, Glasbausteine sowie der Aufdruck von Strukturen (s. LINDEINER et al. 2010, SCHMID et al. 2008).

12.0 Wärmepumpen

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 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

13.0 Hinweis zum Artenschutz

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans bzw. durch spätere Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen können artenschutzrechtlichen 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.

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 (gemäß § 44 NatSchG) zu verwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen zur Auswahl (nach LFU 2002). Im privaten Hausgartenbereich können zusätzlich Ziergehölze verwendet werden. Auf die Anpflanzung invasiver Arten ist zu verzichten.

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

3. Für Wiesenansaat ist eine kräuterreiche Saatgutmischung südwestdeutscher Herkunft zu verwenden.
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.