



- A. Schriftliche Festsetzungen nach BauGB
- B. Örtliche Bauvorschriften nach LBO



BEBAUUNGSPLAN
SONDERGEBIET
SENIORENZENTRUM ‚AM HAHNBACH‘

STADT GERNSBACH
-LANDKREIS RASTATT-

- A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB**
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBO**
- C. HINWEISE**



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

1. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24. BauGB

1.1 Die Nutzung der Stellplatzfläche im nördlichen Plangebiet wird zum Schutze der nördlich des Hahnbaches angrenzenden Wohnbebauung ⇒ Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO, in den Ruhezeiten von 22.00 bis 6.00 Uhr untersagt.

2. Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 14. + 20. BauGB Maßnahmen zum Schutz von Natur + Landschaft + § 4 BoSCHG

☝ Bei Maßnahmen zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr des Landes Baden-Württemberg vom 22. März 1999 zu beachten.

2.1 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen und verfüllen ist unzulässig.

2.2 Der auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss getrennt abgeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen.

2.3 Eine Versickerung erfolgt grundsätzlich über eine belebte Bodenzone von mindestens 30 cm.

2.4 Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in ein offenes, naturnah gestaltetes Gerinne geleitet. Die Rückhaltung erfolgt in offenen Wasserflächen, die über einen Überlauf mit dem Fließgewässer, hier dem 'Hahnbach' als Vorfluter verbunden sind. Die Einstauhöhe beträgt max. 30 cm. Die Einleitung in den Vorfluter darf nur ohne Beeinträchtigung der Fischhaltung und unter Berücksichtigung von Fauna und Flora erfolgen.

2.5 Untergeordnete und separat geführte Fuß-/ Radwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen) mit einem Abflußbeiwert ϕ von max. 0,3.

Die Entwässerung von Terrassen, Wegen, Straßen, Parkplatzflächen o.ä. erfolgt durch die entsprechende Auswahl von teildurchlässigen, schwach ableitenden Belägen mit Abflussbeiwerten $\phi \leq 0,5$ nach DIN 1986-2 und / oder Profilierung der Flächen, so dass nicht versickerndes Wasser in seitlichen Grün- und Vernässungszonen zur Rückhaltung und zeitlich versetzt der Versickerung und Verdunstung zugeführt werden.

2.6 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig

3. Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) 25. BauGB

Pflanzbindungen gem. § 9 (1), Ziff. 25b BauGB

Die nachfolgend aufgelisteten und im zeichnerischen Teil auf privatem Grund gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und entsprechend ihrer Charakteristik zu pflegen.

Baumart	Nr.(Bestandsplan)
1 Birke (<i>Betula pendula</i>)	4

Pflanzgebote gem. § 9 (1), Ziff. 25a BauGB

Bäume entlang der Erschließungsstraße / private Grünflächen

Der Grünordnungsplan sieht im Parkplatzbereich und auf den Grünflächen im Neubaubereich die Pflanzung von insgesamt 25 Bäumen vor. Die Baumstandorte liegen innerhalb des privat genutzten Grundstückes und sollten im Zuge der Erschließung gepflanzt werden, sofern keine erheblichen Schädigungen durch spätere Baumaßnahmen zu erwarten sind. Für diesen Fall ist lediglich die Baumscheibe anzulegen bzw. freizuhalten und der Baum zum Ende der Bauarbeiten zu pflanzen.

Baumarten / Stück:

kleinkronige Bäume im Parkplatzbereich:

10 Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘)
großkronige Bäume entlang der Casimir-Katz-Straße
9 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) ‚Emerald Queen‘
großkronige Bäume innerhalb der privaten Grünflächen
Bäume unterschiedl. Arten, wie Birke (*Betula pendula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*) und Trauben-Eiche
(*Quercus petraea*).

Pflanzgröße mindestens: Hochstamm; StU 16-18 cm

Für die Pflege der Bäume ist nach Beendigung der Fertigstellungspflege der Grundstückseigentümer verantwortlich. Bei Verlust ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2,00 x 2,00 m nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind offen auszubilden und zu begrünen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **gem. § 9 (1), Ziff. 20 BauGB**

Die im zeichnerischen Teil mit Großbuchstaben gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend den nachfolgenden Beschreibungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Fläche A: Aufwertung des Hahnbaches

Die südliche Uferzone des Hahnbaches soll durch Ergänzung der bestehenden Ufergehölze aufgewertet werden. Bei der Auswahl der Arten ist auf die frischen bis feuchten Bodenverhältnisse Rücksicht zu nehmen.

Baumarten / Stück:

5 Eschen (*Fraxinus excelsior*)
5 Erlen (*Alnus glutinosa*)

sowie

Sträuchern der Pflanzliste, Bereich b), vgl. Kap. 5.

Fläche B: Dachbegrünung

Die Flachdächer des neu geplanten Gebäudes sind vollflächig mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hierzu ist mageres Substrat in max. 10 cm Stärke auf einer Dränschicht gem. zu erbringender Detailplanung aufzubringen. Die Begrünung soll als Sedum-Gras-Gemisch vorgenommen werden.

Entwicklungsziel: Grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation gem. Typ35.64 der „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, vgl. Seite 19 der Begründung.



Maßnahmen an anderer Stelle

Es werden für noch festzulegende Bereiche im Gewinn "Langwiesen / Krümmwegwiesen in Gernsbach - Lautenbach folgende Maßnahmen festgelegt:

Die bestehenden Nadelbaum-Bestände sind einschl. Wurzelwerk zu roden und abzufahren. Der Boden ist durch Planie zu ebnen und mit einer standorttypischen Wiesenmischung einzusäen. Nach erfolgter Begrünung ist der Bereich im ersten Jahr 3-4 x zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Ab dem 2. Pflegejahr nach der Einsaat sind die Flächen langfristig (mind. 25 Jahre) durch extensive Beweidung in eine Magerweide umzuwandeln.

PFLANZLISTE

Art	Private Freiflächen	am Hahnbach
Bäume	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>) Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>) Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Scharz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) Gewöhl. Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Sträucher	Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>) Trauben-Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	Purpur-Weide (<i>Salix purpurea</i>) Fahl-Weide (<i>Salix rubens</i>) Gewöhl. Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
außerdem	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) Gewöhl. Pfaffenhütchen (<i>Euonymus eropaeus</i>) Echte Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>) Gewöhl. Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen sind, soweit diese zur Sicherstellung einer städtebaulichen Ordnung für das Plangebiet erforderlich sind, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§§ LBO-BW

1. Allgemeine abflußmindernde Maßnahmen

§ 74 LBO

- 1.1 Flächenversiegelungen und Bodenverdichtungen auch während Bauphase innerhalb der Grundstücke sind zu vermeiden.

C. HINWEISE

Bodenschutz

1. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden – Württemberg vom 24.06.1999 sind zu beachten. Danach ist nach § 4(2) bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

- A. Schriftliche Festsetzungen nach BauGB
- B. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.
3. Abzufahrende Überschussmengen an humosen Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das oben genannte.

Grundwasser

1. Zur Klärung der Grundwassersituation sind im Vorfeld der Bebauungsaufstellung entsprechende Erkundungen durchgeführt worden. Da sich das Plangebiet in einem hydrologisch ungünstigen Bereich befindet, sind im Rahmen der Objektplanung Baugrunduntersuchungen erforderlich, die speziell auch die Grundwassersituation bewerten und eine Minimierung des Eingriffs in den Grundwasserkörper zum Ziel haben.

Altlasten

1. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Erschließungsmaßnahmen

1. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Offenburg zu koordinieren. Die Deutsche Telekom AG ist über geplante Maßnahmen so früh wie möglich zu informieren.

Bodenfunde

1. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (auch Bildstöcke, Grenzsteine etc.) bei Erdarbeiten zutage treten.

Stromversorgung

1. Die elektrischen Hausanschluss - und Straßenbeleuchtungsanlagen werden in diesem Gebiet verkabelt. Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1,0 m Tiefe erforderlich.

Gernsbach, 14. Juli 2006



Dieter Knittel
Dieter Knittel
Bürgermeister