

Bebauungsplan “Kleine Au, 1. Änderung“ in Gernsbach

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) § 9 Abs. 1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Unterteilung in WA¹ und WA² siehe Ziffer 1.4

Nicht zulässig sind die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO.

Die Ausnahmen § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB; §§ 16 - 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen dargestellt.

1.2.1 Grundflächenzahl

0,4 / 0,5 = Grundflächenzahl, siehe Planeinschriebe

1.2.2 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach der Traufhöhe (TH) und der Gebäudehöhe (GH) entsprechend dem Planeinschrieb und der Schemazeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan. Die Gebäudehöhe (GH) ist festgesetzt als Höchstmaß über der Bezugshöhe (B).

Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zur größten Dachhöhe. (siehe Schemaskizze)

Die Traufhöhe (TH) ist als Höchstmaß und als Mindestmaß über der angegebenen Bezugshöhe (B) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand festgesetzt. (siehe Schemaskizze)

Der maximal mögliche Dachaufbau wird geregelt durch den Verlaufskreis des höchsten Gebäudepunktes. Der Verlaufskreis ist ein Kreissegment, das gebildet wird aus den wahren Traufpunkten und der zulässigen Firsthöhe, wobei die Gebäudetiefe, nicht die Tiefe des Baufensters, maßgebend ist. (siehe Schemaskizze)

Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinungen des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt (siehe Schemaskizze). Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal 0,50m unterhalb der Bezugsebene liegen.

Unterhalb der Bezugsebene ist kein Wohnraum zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB; § 14, § 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise

o = offene Bauweise

ED = offene Bauweise, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2 m sind.

b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Terrassen und Kinderspielflächen gem § 23 (5) BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Terrassen

und Kinderspielplätze sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuerichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist einzuhalten. Bei Ausbildung eines Nebendaches darf dessen Länge maximal 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen.

1.4 Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Für die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird festgesetzt:

- Im WA ¹: Maximal 1 Wohneinheit je 200 qm Grundstücksfläche
- Im WA ²: Maximal 1 Wohneinheit je 100 qm Grundstücksfläche

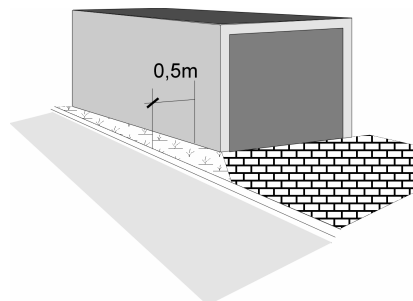
Ergibt sich eine Dezimalzahl wird jeweils ab 0,5 auf die nächste volle Zahl aufgerundet. Ergibt sich eine Zahl kleiner als 1,5 wird auf 2 aufgerundet.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

- a) Garagen sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Der Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) muß bei direkter, *senkrechter* Zufahrt 5,00 m betragen.

Werden Garagen parallel zu öffentlichen Flächen angeordnet, so ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (siehe nebenstehende Skizze). Diese Fläche ist zu begrünen.

Die maximale Länge von durchgehenden Wandflächen der Garagen parallel zu öffentlichen Flächen darf 7,0 m betragen.



- b) Überdachte Stellplätze sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, ein Abstand von der öffentlichen Fläche von 0,5 m ist einzuhalten.
- c) Stellplätze sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Sie sind in direktem Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.
- d) Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, mit einem Mindestabstand von 1,00m von der Grundstücksgrenze, zulässig.

1.6 Pflanzgebote (§9 (1) 25a BauGB, §9 (1) LBO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind Einzelbäume, anzupflanzen und zu unterhalten. Heimische und standortgerechte Laub- und Nadelhölzer und lokaltypische Obstbäume sind zu verwenden.

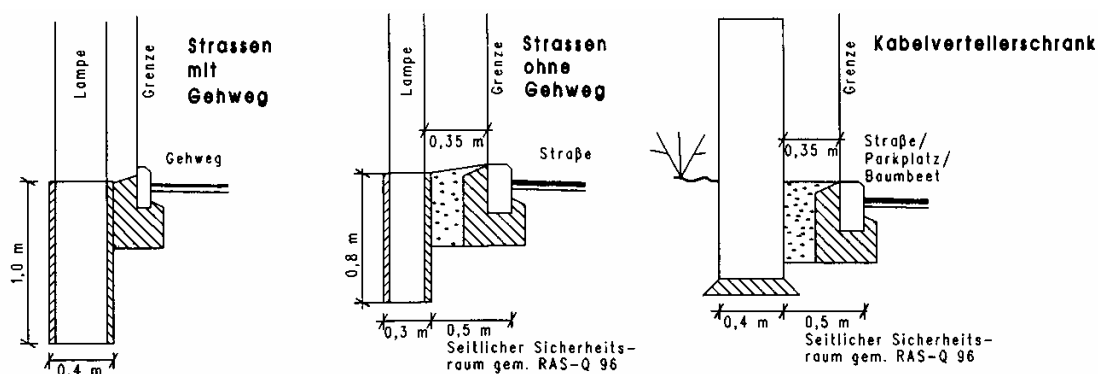
Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden. Der Pflanzbereich ist verbindlich. Der Standort der festgesetzten Bäume darf aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 4 m entgegen der Planzeichnung abweichen.

Auf Baugrundstücken mit einer Fläche über 200 m² ist pro Grundstück mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Standortangaben im Lageplan sind zudem zu beachten. Mind. 10 m² der Oberfläche um Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Die Pflanzqualität wird muß im öffentlichen Raum mindestens 20-25 cm Stammumfang und im privaten Bereich 16-18 cm betragen. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§§ 9 (1) 11 und 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der 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 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.



1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB und § 74 (1) 5 LBO)

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

2.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 (1) LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 (1) LBO)

Hauptgebäude sind wie folgt zulässig:

- Im WA ¹ sind nur geneigte Dächer (GD) zulässig
- Im WA ² ist die Dachform frei gestaltbar

Flachdächer sind zu begrünen.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.1.2 Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)

Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

2.2 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Eine Stützmauer als Einfriedigung an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist bis zu 0,5 m Höhe zulässig.

Ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist einzuhalten.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind Holzlattenzäune, Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m sind nur zulässig, wenn diese eingegrünt sind.

2.4 Stellplätze (§ 74 (2) 3 LBO)

2.4.1 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37 (1) LBO wird erhöht auf

- 1 Stellplatz bei Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m²
- 1,5 Stellplätze bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 bis 100 m²
- 2 Stellplätze bei Wohnungen über 100 m² und bei Einfamilienhäusern

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, wird abgerundet.

2.4.2 Stellplatzgestaltung (§ 74 (2) 3 LBO)

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasenpflaster o.ä.).

2.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Unbebaute Flächen müssen Grünflächen sein und sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens 1 groß- oder mittelkroniger, einheimischer und standortgerechter Laub- oder Streuobstbaum gemäß der Pflanzenlisten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Streuobstbäume werden angerechnet.

Stellplätze für bewegliche Müllsammelbehälter sind mit dem Haupt- oder Garagegebäude zu verbinden oder, von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt, in die Einfriedung zu integrieren und einzugrünen. Stellplätze für Müllsammelbehälter sind in den Bauvorlagen darzustellen.

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

Zur Entlastung des Kanalnetzes sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern ist pro Gebäude eine unterirdische Regenwasserrückhalteinlage (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mind. 0,05 m³/m² Dachfläche¹⁾ 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 Bodenpassage²⁾ - ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

1) Beispiel: Bei 100 m² projizierter gesamter Dachfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von 100 x 0,05 m³ = 5 m³ zu erstellen.

2) Bodenpassage = Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenschicht

3.0 Hinweise

- 3.1 Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.
- 3.2 Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
- 3.3 Für den Wasserleitungsanschluß ist die DIN 1988 und die EN 100 zu beachten. Der zu erwartende Wasserdruck im Baugebiet ist ca. 7 bar.
- 3.4 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

- 3.5 Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.
- 3.6 Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Rastatt sofort zu verständigen.
- 3.7 Der gesamte Abbruch der Bausubstanz ist zulässig, wenn beim Umweltamt rechtzeitig ein Aushub- und Entsorgungskonzept eingereicht wird.
- 3.8 Nach Abbruch der Gebäudesubstanz sind bei Eingriffen in den Boden oder Überplanungen in den oben genannten Bereichen bzw. den Bereichen der beigefügten Tabelle weitere technische Erkundungen (z. B. Baggerschürfe, Rammkernsondierungen o. ä.) erforderlich. Diese sind mit dem Umweltamt abzustimmen.
- 3.9 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Bei Erdauffüllungen von mehr als 20 cm Schütthöhe ist vorher der humose Oberboden ("Mutterboden") abzuschleifen und nach erfolgter Auffüllung wieder aufzutragen.

- 3.10 Auf das 'Merkblatt - Boden' des Landratsamtes, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wird hingewiesen.
- 3.11 Für Hof- und Straßenbeleuchtungen sind für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zu verwenden (Natriumdampfhoch- oder niederdrucklampen).
- 3.12 In den Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für Fahrzeuge kann der Hausmüll nicht direkt vor dem Grundstück abgeholt werden. Es ist daher notwendig, den Mülleimer bis an die nächste vom Müllfahrzeug befahrbare Straße zu bringen.

4.0 Verfahrensvermerke

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB durch GR | am | 14.12.1998 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt | vom | 12.05.1999 |
| 3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte laut Veröffentlichung im Mitteilungsblatt | am | 11.01.2000 |
| | vom | 22.12.1999 |
| 4. Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 (1) BauGB (Landratsamt) mit Schreiben | vom | 10.12.1999 |
| 5. Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB | am | 31.01.2000 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt | vom | 03.02.2000 |
| Auslegung | vom | 11.02.2000 |
| | bis | 11.03.2000 |
| 7. Erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB | am | 29.05.2000 |
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt | vom | 20.07.2000 |
| Auslegung | vom | 28.07.2000 |
| | bis | 28.08.2000 |
| 9. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB | am | 25.09.2000 |
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt | vom | |
| 11. Rechtsverbindlich gem. § 10 BauGB | am | |
| 12. Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen | am | |

Gefertigt: Göppingen, den 25.09.2000



PS Planung und Stadtentwicklung GmbH
Willi-Bleicher-Str. 3 73033 Göppingen
Tel.: 07161 97810-0 Fax: 07161 97810-33

.....
Jochen Bernhardt
Freier Stadtplaner

Ausgefertigt: Gernsbach, den 04.10.2000

.....
Dieter Knittel
Bürgermeister

Anhang

Vorschlagsliste einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher

Einzelstehende Bäume

Deutsch	Botanisch
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Nadelhölzer	(standortheimische)

Obstgehölze

Deutsch	Botanisch
Obstbäume	lokale Sorten
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuß	(Juglans regia)
Marone	(Castanea sativa)
Haselnuß	(Corylus avellana)

Sträucher

Haselnuß	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schw. Holunder	(Sambucus nigra)
Eingriffel. Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Essig-Rose	(Rosa gallica)
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Filz-Rose	(Rosa tomentosa)
Himbeere	(Rubus idaeus)

Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen

Gewöhnl. Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Weinrebe	(Vitis vinifera)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Jelängerjelieber	(Lonicera caprifolium)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Blauregen	(Wisteria sinensis)
Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla)

Selbstklimmer

Efeu	(Hedera helix)
Gewöhnlicher Wilder Wein	(Parthenocissus quinquef.)
Kletterwein	(Parthenocissus tricusp.)

feuchtigkeitsliebende Sträucher

Purpurweide	(Salix pupurea)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)

feuchtigkeitsliebende Stauden

Sumpfdotterblume	(Caltha palustris)
Mädesüß	(Filipendula ulmaria)
Blutweiderich	(Lythrum salicaria)
Wollgras	(Eriophorum latifolium)
Rispensegge	(Carex pendula)