

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, PFLANZVORGABEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.07.2011 BGBl. I S. 1509), 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), in Kraft getreten am 1. März 2010, in der derzeit aktuellen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011, in der derzeit aktuellen Fassung.

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

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

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 vorgelegerten 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.

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)
- 8.1 Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten, private Wege und Wirtschaftswege
Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten, private Wege und Wirtschaftswege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Gras) auszuführen.
- 8.2 Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünnten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen zu schützen. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden.
- 8.3 Tiefenlockerung
Eine Tiefenlockerung des im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichteten Unterbodens ist durchzuführen, bevor der Oberboden aufgetragen wird.
- 8.4 Leuchtmittel
Als Leuchtmittel bei der Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder deren Weiterentwicklungen mit gelbem, insektenfreundlichem Licht zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für dennoch angelockte Insekten bestehen. Es sind insektendichte, nach unten abstrahlende Lampengehäuse zu verwenden.
- 8.5 Gebäudehülle
Der Witterung ausgesetzte Teile der Gebäudehülle (auch der Dachflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei oder deren Legierungen sind unzulässig.
- 8.6 Vorgaben der Rodungszeit
Die Fällung höhlenreicher Obstbäume darf nur außerhalb der Fledermaus-Fortpflanzungszeit bzw. Vogelbrutzeit und nur in Begleitung eines Fledermausspezialisten zur Sicherung von potenziell überwinterten Fledermäusen erfolgen.
- 8.7 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 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereichen der Planzeichnung sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden in den gekennzeichneten Baufenstern so auszuführen, dass sie ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w, res} = 30 \text{ dB(A)}$ aufweisen (Lärmpegelbereich II). Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

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

10.1 Pflanzung auf öffentlichen Grünflächen

Entlang der „grünen Mitte“ sind in regelmäßigen Abständen von etwa 20 m heimische Obst- und Laubbäume zu pflanzen. Es ist eine Einsaat mit spezieller Saatmischung zur Förderung einer artenreichen Nachtfalterfauna vorzunehmen.

10.2 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.

10.3 Vorgaben für Baum- und Strauchpflanzungen

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

11.0 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.

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

Die im Umweltbericht und in Ziffer 7.11 der Begründung beschriebenen, durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichernden, Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dienen als Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich dem Artenschutz. 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 09. Januar 2012

Ausgefertigt, 14. Februar 2012

Friedebert Keck
Stellvertreter des
Bürgermeisters

Friedebert Keck
Stellvertreter des
Bürgermeisters

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 ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- 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 Versatz zur Außenwand und / oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).

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 - als Grün-/Gartenfläche 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.

6.2 Grundstücke, die an den südlichen Wirtschaftsweg angrenzen, dürfen entlang dieser Grenze Gabionen (mit Stein gefüllte Drahtkörbe) in einer Höhe von 1,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, errichten. Die Drahtkörbe sind mit ortsüblichem Naturstein zu befüllen. Von dem Wirtschaftsweg ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

6.3 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 (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind als Trockenmauern bzw. Gabionenwände herzustellen.

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.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen bzw. dem Erstellen von Stützmauern darf nicht in den Wurzelbereich (Trauf) der als zu erhaltend festgesetzten Bäume eingegriffen werden.

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 09. Januar 2012

Ausgefertigt, 14. Februar 2012

Friedebert Keck
Stellvertreter des
Bürgermeisters

Friedebert Keck
Stellvertreter des
Bürgermeisters

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Bei der Durchführung von Erdarbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Funde und Befunde entdeckt werden. Diese sind dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist zu bis vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DschG i.V.m. § 27 DSchG)

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub / Altlasten

Der Schutz von Mutter- und Oberboden erfolgt gem. den einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien (DIN 18300, DIN 18915, RAS-LP 2, ZTVLa-StB 99). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Rastatt zu informieren. Weitere Maßnahmen sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Rastatt abzustimmen.

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

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Vorgaben des seit 01.05.2011 geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die seit 01.10.2009 geltende Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) bzw. deren Fortschreibung zu beachten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig mit dem Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – zu erfragen.

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 § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) vermieden.

10.0 Empfohlene Begrünungsmaßnahmen

Eine Begrünung von Fassaden, Flachdächern und Stellplätzen wird empfohlen.

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.

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.