

STADT GERNSBACH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gleisle-Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 09.03.2017

Vorhabenträger:

Emely Bauträger GmbH
Hohbergweg 15 - 17
77933 Lahr
Tel. 07821 – 2901 303
info@emely-bau.de

Planverfasser:

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	16.03.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	26.03.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom	10.03.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom	11.03.2016
		bis	11.04.2016
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom	11.03.2016
		bis	11.04.2016
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	20.03.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	12.04.2017
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	21.04.2017
		bis	22.05.2017
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	24.07.2017
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	03.08.2017

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 **Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

2 **Art der baulichen Nutzung**

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden im zeichnerischen Teil als absolute Höhen über Normalnull festgesetzt.

Die Traufhöhe TH ist am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut zu ermitteln.

Die Firsthöhe FH ist am höchstgelegenen Punkt der Dachhaut zu ermitteln.

4 **Ein- und Ausfahrtsbereiche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Abschnitte zulässig.

5 **Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan VEP

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP festgesetzt. Abweichungen zu den Regelungen der Gestaltungssatzung Altstadt vom 11.07.1983 sind in der im VEP dargestellten Form zulässig.

Darüber hinaus gilt:

2 Fassaden

- Außenwände sind verputzt herzustellen. Dabei sind Putzfarben mit einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System unzulässig.
- Die Verwendung von Glasbausteinen an Außenwänden ist unzulässig.
- Bei Renovierungen, Umbauten oder Fassadenerneuerungen muss die gesamte Fassade und Dachfläche, auch bei unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen eines Gebäudes, einheitlich gestaltet werden.
- Vordächer sind nur an Fassaden entlang einer Baugrenze zulässig.
- Klimageräte, Lüftungs- und Abluftanlagen in Fassaden sind unzulässig.

3 Gestaltung von Toren

- Tore sind in Holz auszuführen, wobei kleinformatische Glasfenster zulässig sind.

4 Sonnenschutzanlagen

- Markisen und Außenjalousetten sind unzulässig.
- Rollläden sind nur dann zulässig, wenn der Rollladenkasten nach außen nicht in Erscheinung tritt.

5 Dächer

- Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie sich mit dem historischen Charakter der Umgebung gestalterisch vereinbaren lassen und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.
- Als Dachdeckung ist rotes oder braunes Ziegelmaterial zu verwenden.
- Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne und nur dann zugelassen, wenn nicht an eine Gemeinschaftsanlage angeschlossen werden kann. Die Antenne soll so angebracht werden, dass sie im Stadtbild möglichst wenig in Erscheinung tritt. Antennenanschlüsse dürfen nicht sichtbar auf der Fassade verlegt werden.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind unzulässig.

6 Werbeanlagen und Automaten

- Automaten sind unzulässig.
- Für das Vorhaben ist nur 1 Werbeanlage in einer Größe unter 0,5 qm zulässig.

7 Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Mauern

- Zur Befestigung von Hofeinfahrten, Innenhöfen und anderen nichtbebauten Flächen der Grundstücke sind Pflasterbeläge (Natur- und Betonpflaster) oder wassergebundene Kiesdecken zu verwenden.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet liegt im Bereich der historischen Altstadt Gernsbach (Prüffall nach § 2 DSchG). Mit Befunden aus der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlung der Stadt (KD nach § 2 DSchG) ist daher zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgraben bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentliche-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung der Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Damminger (Tel. 0721/9264848).

1.1 Historische Stadtmauer

Die substanzuell noch vorhandene Stadtmauer, ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (in situ) zu erhalten. An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.