
Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert, in der derzeit aktuellen Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sondergebiet „Spiel- und Sportflächen für Kinder und Jugendliche“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Im Sondergebiet sind alle baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen.

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche und die zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

GR 1 – Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 2 Nr. 1 Abs. 4 LBO BW

GR 2 – Grundfläche für Gebäude nach § 2 Nr. 2 LBO BW

GH – Gebäudehöhe für Gebäude nach § 2 Nr. 2 LBO BW

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude ist als Höhe über NHN in der Planzeichnung festgesetzt.

3.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Verfahrensfreie Vorhaben und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in diesem Bereich zulässig.

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
Die Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeintrag festgesetzt.

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

5.1 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung muss zum Schutz nachtaktiver Tiere im geringstmöglichen Umfang erfolgen. Dabei sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED bzw. Stand der Technik) mit einer warmen Farbtemperatur (max. 3.000 K) zu wählen.
Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche nach unten ausstrahlend zu fokussieren. Zudem ist auf insektendichte Gehäuse und eine maximale Gehäuseoberflächentemperatur von 60°C zu achten.

6.0 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einer Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei einem Ausfall durch gebietsheimische Baumarten zu ersetzen.

Gernsbach, den
Julian Christ, Bürgermeister

 **Planschmiede**

Hansert + Partner mbB
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Sondergebiet gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Gernsbach (Fassung 11.04.2022):

Als Einfriedung gelten alle baulichen Anlagen sowie lebende Einfriedungen (Hecken), die der Abgrenzung eines Grundstücks oder Grundstücksteils dienen. Dazu gehören auch Sichtschutzzäune und Sichtschutzwände. Als offene Einfriedungen gelten Einfriedungen, bei denen einschließlich Sockel maximal 30 % der Ansichtsfläche verdeckt ist. Mindestens 70 % der Ansichtsfläche muss licht- und luftdurchlässig oder eine lebende Einfriedung sein. Als geschlossene Einfriedungen gelten solche, die diese Kriterien nicht erfüllen (z. B. Mauern oder dichte Zäune). Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen an Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen ist die Höhe der an die Einfriedung angrenzenden öffentlichen Fläche. Sockel bis 30 cm Höhe oder Stützmauern bis 1,00 m Höhe werden auf die Höhe der Einfriedung nicht angerechnet. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen bemisst sich die Höhe nach der tatsächlichen Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück nach Ausführung des Bauvorhabens i. S. des § 5 Abs. 4 LBO. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Flucht des Hauptgebäudes. Stacheldraht oder sonstige verletzungsträchtigen Materialien sind nicht zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind so zu pflanzen und zu unterhalten, dass die Freihaltung der öffentlichen Fläche gewährleistet ist.

Einfriedungen zum Außenbereich

Zulässig sind geschlossene Einfriedungen als Stützmauern bis 1,00 m Höhe, offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe, Lebende Einfriedungen bis 1,50 m Höhe.

Einfriedungen und Stützmauern sind baulich so auszuführen, dass sie für Kleintiere (u.a. Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger) durchlässig sind.

Mit toten Einfriedungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.

Gernsbach, den
Julian Christ, Bürgermeister

 **Planschmiede**

Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Hinweise

1.0 **Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

2.0 **Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub**

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.

3.0 **Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege**

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 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.0 **Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

5.0 **Hochwasserangepasstes Bauen**

Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 4 WHG grundsätzlich verboten. Ausnahmegenehmigungen sind möglich, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG erfüllt sind. Das Vorhaben darf die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändern, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen und muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.

6.0 Gewässerrandstreifen

Angrenzend an das von dem Bebauungsplan betroffene Gebiet verläuft der „Laubach“, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Nach § 38 WHG und § 29 WG sind demnach die festgesetzten Gewässerrandstreifen von fünf Metern Breite ab Bemessungslinie (bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante, sonst die Linie der Mittelwasserstandes) im Innenbereich einzuhalten. Hier sind u. a. verboten:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben); zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune.
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die nicht zur zweizeitigen Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen