
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)

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets 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 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Entsprechend § 19 BauNVO darf mit Garagen, Carports und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten und mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen (GH) werden durch Planeintrag als maximale Höhe üNN festgesetzt und können den jeweiligen Baubereichen in der Planzeichnung entnommen werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist definiert als höchster Punkt der Dachhaut (bei Flachdach Oberkante des Attikaaufbaus). Technische Aufbauten (z. B. Photovoltaik-Anlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhen um max. 0,50 m überschreiten.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze Gebäude, Baugrenze Erdgeschoss) sind durch Planeintrag festgesetzt.

Offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig

In der offenen Bauweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung einer befestigten Fläche (Terrasse) mit einer Grundfläche von max. 15 m² pro Einzelhaus zulässig. Dabei ist mit der befestigten Fläche ein Grenzabstand von mind. 1,00 m zu Nachbargrenzen einzuhalten.

Ebenso ist in der offenen Bauweise die Überschreitung von überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 2,50 m für den direkten Anbau von Balkonen gestattet. Die Fläche je Balkon darf dabei 15 m² nicht überschreiten.

4.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Carports sind unzulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen bis max. 20 m³ Rauminhalt zulässig.

5.0 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Versorgungsanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 6.1 Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit (V1)
Zum Schutz der Nester brütender Vogelarten ist die geplante Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
- 6.2 Umsiedlung der Mauereidechsen (V2)
Um Tötungen/Verletzungen von Mauereidechsen zu vermeiden, werden die Tiere aus dem Eingriffsbereich entweder vergrämt oder abgefangen und danach direkt in einem Ersatzlebensraum ausgesetzt. Für die Maßnahme stehen zwei Zeitfenster zur Verfügung: Frühjahr (April/Mai) und Spätsommer (August/September). Nach der erfolgten Umsiedlung der Eidechsen können die besiedelten östlichen Außenfassaden des Gebäudes der Umlandstr. 16 sowie dessen nördlich angrenzenden Gartenhütten durch die Baumaßnahme beansprucht werden.
Die Umsiedlung der Eidechsen darf nur von fachkundigen Personen durchgeführt werden. Zahl, Alter und Geschlecht der umgesiedelten Tiere sind zu dokumentieren.
- 6.3 Vergrämung der Fledermäuse (V3)
Um eine Quartiernutzung des Dachtraufs durch Fledermäuse zu Beginn und während der Bauarbeiten zu vermeiden bzw. um eine Tötung/Verletzung der Tiere zu unterbinden, soll Anfang September 2024 der Dachtrauf mit der nachgewiesenen Quartiernutzung vollständig mit einem engmaschigen nach unten geöffneten Staubschutznetz verhängen werden. Auf diese Weise gelangen die im Einzelquartier potenziell vorkommenden Zwergfledermäuse bei ihrem abendlichen Ausflug durch das Staubschutznetz. Das Netz verhindert dagegen einen freien nachfolgenden Einflug der Fledermaus ins Quartier und wirkt somit als Vergrämung.
Alternativ wäre die Durchführung der Abrissarbeiten, sofern dies im Einklang mit den Vermeidungsmaßnahmen steht (v.a. Umsiedlung der Mauereidechsen), auch im September möglich, bei der die Fledermäuse aufgrund der baubedingten Störungen während der Aktivitätszeit ausfliegen können.
- 6.4 Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden (V4)
Größere Glasfassaden können aufgrund von Durchsicht und Spiegelungen ein erhöhtes Vogelschlagrisiko auslösen. Für den Fall, dass für das Mehrzweckgebäude im Vorhabensbereich größere Fenster oder ganze Glasfronten vorgesehen sind bzw. nicht vermieden werden können, müssen geeignete Schutzvorkehrungen getroffen werden. Dazu zählen u.a. die Verwendung reflexionsarmer Gläser, transluzenter Flächen, Glasbausteine sowie der Aufdruck von Strukturen.
- 6.5 Verwendung naturverträglicher Beleuchtung (V5)
Zum Schutz fliegender nachtaktiver Insekten müssen die bei der Beleuchtung der Zufahrtsstraßen und Parkplätzen verwendeten Leuchtmittel eine korrelierte Farbtemperatur (CCT) von maximal 3000 Kelvin aufweisen (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung, LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil – schmalbandige Amber oder PC Amber LED).
Um die Lichtemissionen nach außen zu minimieren, müssen Full-Cut-Off-Leuchten als Straßenlampen verwendet werden, deren Lichtstrahlen aufgrund der Abschirmung größtenteils nach unten ausgerichtet ist.

-
- 6.6 **Aufhängen von Vogelnistkästen (CEF 1)**
Um den Verlust von Bruthöhlenbäumen auszugleichen, soll an Bäumen im Vorhabenbereich oder dessen Umfeld ein Nistkasten für Meisen aufgehängt werden.
- 6.7 **Anlage eines Ersatzlebensraumes für die Mauereidechse (CEF 2)**
Für die Dauer der Baumaßnahmen werden die Tiere in ein temporäres Habitat (siehe Maßnahmenkonzept Artenschutz, arguplan, Juli 2024, Abbildung 2) verbracht (V2), nach Abschluss der Baumaßnahme dann in das dauerhafte Habitat.
Sowohl das temporäre als auch das dauerhafte Habitat wird entsprechend des Maßnahmenkonzeptes Artenschutz (arguplan, Juli 2024) angelegt.
Sowohl das temporäre Habitat als auch das endgültige Habitat der Mauereidechsen ist mit einem mageren sandigen Substrat zu versehen und mit einer artenreichen Mischung aus Kräutern und Gräsern anzulegen. Es sind jährlich drei Schnitte der Grünfläche durchzuführen. Die geringe Flächengröße des Habitats muss durch eine für die Mauereidechse optimale Ausgestaltung und dauerhafte Pflege der Habitats kompensiert werden.
Es ist sicherzustellen, dass die Eidechsenhabitats ausreichend direktes Sonnenlicht (6-8 Sommerstunden im Sommerhalbjahr) erhalten.
Die Anlage der Habitats muss vor Beginn der Umsiedelung fertiggestellt und ökologisch wirksam sein.
- 6.8 **Aufhängen von Fledermauskästen (CEF 3)**
Um die Beanspruchung von einem Einzelquartier der Zwergfledermaus zu kompensieren, wird vor Beginn der Baumaßnahme ein geeigneter Fledermauskasten (z.B. Typ 1FF der Fa. Schwegler) in räumlicher Nähe zum Vorhabenbereich aufgehängt. Die Fledermauskästen müssen bis spätestens zum Zeitpunkt der Vergrämung installiert sein. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und bei Bedarf instandzusetzen oder auszutauschen.
- 6.9 Für die Maßnahmen des Artenschutzkonzeptes ist eine ökologische Baubegleitung sowie ein späteres Monitoring entsprechend der Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde in der Artenschutzrechtlichen Entscheidung vom 25.07.2024 erforderlich.
- 6.10 Es ist ein Monitoring nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde in der Artenschutzrechtlichen Entscheidung vom 25.07.2024 durchzuführen.
- 7.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 7.1 **Passiver Schallschutz**

Grundrissorientierung
Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Haus C an der Loffenauer Straße in Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügen, vor dem die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) eingehalten werden.
Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume über jeweils mindestens ein Fenster verfügen, vor dem diese Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Ausgenommen hiervon sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu einer lauten Seite oberhalb der genannten Grenzwerte ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen sind alternativ zu der oben genannten Anforderung besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen. Hiermit müssen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die einen Beurteilungspegel von nicht mehr als 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster gewährleisten. Diese Anforderung gilt bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem der Aufenthaltsräume und bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen entsprechend für mindestens zwei der Aufenthaltsräume.

Die Gebäudelärmkarten (getrennt nach Geschoss, jeweils Tag- und Nachtfall) stellen diese Beurteilungspegel grafisch dar und sind dem Erläuterungsbericht Schalltechnische Untersuchung Umlandstr. 16 in Gernsbach, Fichtner Water & Transportation, August 2024, zu entnehmen (siehe Anlage).

Schalldämmung der Außenbauteile

An Fassaden, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, [18]) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen für jedes Geschoss für den Tag- und Nachtfall sind der Schalltechnischen Untersuchung Umlandstr. 16 in Gernsbach, Fichtner Water & Transportation, August 2024, zu entnehmen (siehe Anlage).

Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

8.0 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen mit den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Die Artenauswahl für die Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) berücksichtigen. Bei Einzelbaumpflanzungen sind mittel- bis großkronige Laubbäume (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) oder Obstbäume (Qualität: Hochstamm, StU 12/14, 3 x v) zu pflanzen und zu erhalten. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

8.1 Private Grundstücke

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je vollendete 200 m² mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

9.0 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.

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 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

Als Dachform für bauliche Nebenanlagen sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

1.1 Dachbegrünung

Alle Flachdächer (Dachneigung 0-4°) sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen.

Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden sowie Dachflächen von untergeordneten Bauteilen wie Erker und Vordächer etc.

Die Pflege bzw. Unterhaltung der begrünten Dachflächen darf ausschließlich mit einem naturnahen und grundwasserunschädlichen Dünger erfolgen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig und müssen entsprechend den Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung von Bund und Land ausgeführt werden.

Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei Flachdächern, um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von der Gebäudekante abzurücken.

Die Befestigungen der Aufbauten sind so auszuführen, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

Im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind Dachflächen und Dachinstallation aus unbeschichteten Materialien Kupfer, Zink, Blei und Aluminium unzulässig.

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

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Grünflächengestaltung mit Schotter oder anderen anorganischen Materialien ist nicht zulässig. Auf die Anforderungen aus § 9 Abs. 1 LBO BW und § 21a NatSchG BW wird verwiesen.

Befestigte Flächen und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabensteinen, Schotterrasen, Feinschotter aus kornabgestuftem Mineralgemisch, versickerungsfähigem Pflaster oder vergleichbaren Materialien zu befestigen, soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Die Geländeverhältnisse zwischen Erschließungsstraße und Grundstück sind einander anzugleichen, ebenso die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke.

Höhenunterschiede sind durch Abböschungen und/oder Stützmauern auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.

Abtragungen und Aufschüttungen für andere Zwecke sind außerhalb der Baufenster unzulässig.

Im WA gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Gernsbach:

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 im Vorgartenbereich

Zulässig sind geschlossene Einfriedungen bis 1,00 m Höhe offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe lebende Einfriedungen bis 1,50 m Höhe.

Sonderfall Stützmauer: Soweit auf geländebedingt unbedingt erforderlichen Stützmauern, die höher als 1,00 m sind, aus Gründen der Verkehrssicherheit eine zusätzliche Absturzsicherung erforderlich ist, ist diese bis maximal 1 m Höhe über der Mauerkrone der Stützmauer und nur als offene Einfriedung mit oder ohne Hinterpflanzung zulässig.

Unabhängig von den zuvor genannten Höhen müssen Sichtdreiecke frei von sichtbehindernden Einfriedungen bleiben. Dies gilt für tote und lebende Einfriedungen gleichermaßen. Deren Höhe darf innerhalb des Sichtdreiecks 0,80 m nicht überschreiten.

Die Einhaltung von Sichtdreiecken und sonstigen aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen Freihaltezonen kann überdies von der zuständigen Baurechtsbehörde aus Gründen der Verkehrssicherheit verlangt werden (§ 16 (2) i. V. mit § 47 Abs. 1 LBO).

Einfriedungen zwischen Doppel- und Reihenhäusern

Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhaushälften sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und Tiefe von 3,00 m zulässig.

3.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Werden Wohnungen nach den Regelungen des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus errichtet, kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 1,0 pro Wohneinheit verringert werden. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

4.0 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LB)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

5.0 Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser und Schmelzwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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 pro 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 (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ohne Bodenpassage (Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenschicht) ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

Beispiel: Bei 100 m² projizierter Dachfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von $100 \times 0,05 \text{ m}^3 = 5 \text{ m}^3$ zu erstellen

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 **Bodenschutz**

Maßnahmen, die den Umgang mit Boden bzw. Bodenmaterial betreffen, sind rechtzeitig zu planen und ggf. im Rahmen eines Bodenmanagementkonzeptes mit dem Landratsamt Ortenaukreis abzustimmen. Dies betrifft z.B. Bodenverwertungskonzepte, Schutz des Oberbodens, Aufschüttungen sowie Sicherung und Verbesserung von Bodenfunktionen auf landwirtschaftlichen Flächen, Beachtung der Ausschlusskriterien in Wasserschutzgebieten (§ 12 Bundes-Bodenschutzverordnung).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Die Befestigung oder Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Bei allen Baumaßnahmen ist entsprechend DIN 18915 humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schütthöhe maximal 2 m, Schutz vor Vernässung).

Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter <https://maps.lgrb-bw.de/> in Form der BK50 abgerufen werden.

Zur Bewertung des Schutzguts Boden sind die Bodenschätzungsdaten nach ALK und ALB vorzugsweise heranzuziehen. Diese werden beim LGRB vertrieben.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist.

4.0 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.

5.0 Immissionsschutz

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpen, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll in maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen – beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden - sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	Tags (6:00 – 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 – 6:00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40dB(A)

Hinweis: Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

6.0 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) sowie des Gesetzes zur erneuerbaren Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EwärmeG), jeweils in der gültigen Fassung, zu beachten.