

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
 - 1.1 Aufgabe und Notwendigkeit
 - 1.2 Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
 - 2.1 Verfahrensart
 - 2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes
 - 2.3 Umweltbelange
 - 2.4 Kampfmittel, Baugrund und Altlasten
 - 2.5 Hochwasserschutz
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Lage
 - 4.2 Bebauung
 - 4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 5.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 5.1 Allgemeines Planungskonzept
 - 5.2 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
- 6.0 Begründung der Örtliche Bauvorschriften
- 7.0 Umlegung und Kosten
- 8.0 Statistik

Stadt Gernsbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Umlandstraße 16 – Schuhhof“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 26.08.2024
2 / 14

Begründung (Entwurf)

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

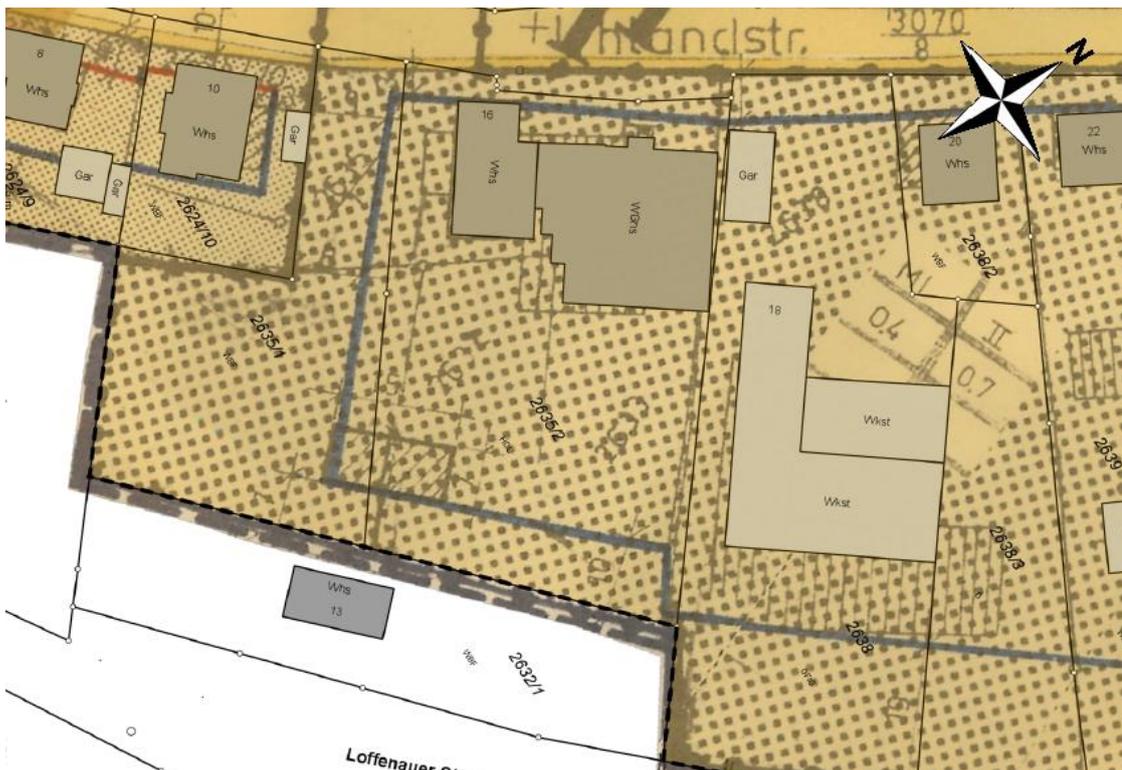
1.1 Aufgabe und Notwendigkeit

Ein privater Investor beabsichtigt die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern auf den Flurstücken Nr. 2635/2 und 2632/1. Für das Flurstück Nr. 2635/2 gilt der Bebauungsplan „Rechte Murgseite“ (19. Änderung) für das Flurstück Nr. 2632/1 liegt kein Bebauungsplan vor, somit richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Da das Vorhaben nicht auf Basis des bestehenden Bebauungsplans bzw. § 34 BauGB verwirklicht werden kann, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet werden.

Die Stadt Gernsbach begrüßt das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht. Aufgrund der inhomogenen Bebauung, der sich aus dem Verkehr in der Loffenauer Straße ergebenden Lärmbelastung sowie der geplanten Abwicklung der Zu- und Abfahrten ist die Begleitung des Vorhabens durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.



Ausschnitt Bebauungsplan 19.Änderung „Rechte Murgseite“ – ohne Maßstab

1.2 Abgrenzung des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.657 m² und befindet sich im Osten der Stadt Gernsbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Umlandstraße Flst. Nr. 2624/5,
- im Osten durch die Flst. Nr. 2638,
- im Süden durch die Loffenauer Straße Flst. Nr. 107,
- im Westen durch die Flst. Nr. 2628/1 und 2635.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen

Stadt Gernsbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Umlandstraße 16 – Schuhhof“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 26.08.2024

Begründung (Entwurf)

3 / 14



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Umlandstraße 16 – Schuhhof" - ohne Maßstab

2.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

2.1 Verfahrensart

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB stellt rechtlich eine Sonderform des Bebauungsplans dar. Ein Investor unterbreitet der Gemeinde ein planerisch ausgearbeitetes Baukonzept für sein Grundstück, den Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Anders als beim Bebauungsplan, der sich als Angebotsplan versteht, ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet – mit der Zielsetzung, eine Bebauung nach einem präzise umrissenen Planungskonzept des Vorhabenträgers in Abstimmung mit den Rahmenbedingungen und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde zügig umzusetzen.

Anders als beim herkömmlichen Bebauungsplan ist die Gemeinde beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden.

Das Aufstellungsverfahren eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach den üblichen Verfahrensregeln wie bei herkömmlichen Bebauungsplänen.

Aufgestellt wird der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Hierbei handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Er erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt (überbaubarer Bereich gesamt ca. 1.305 m²).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten. Deshalb wurde durch das Fachbüro arguplan GmbH ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans begründet weiter keine Zulässigkeit von Vorhaben, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Stadt Gernsbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Umlandstraße 16 – Schuhhof“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 26.08.2024

Begründung (Entwurf)

5 / 14

2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes

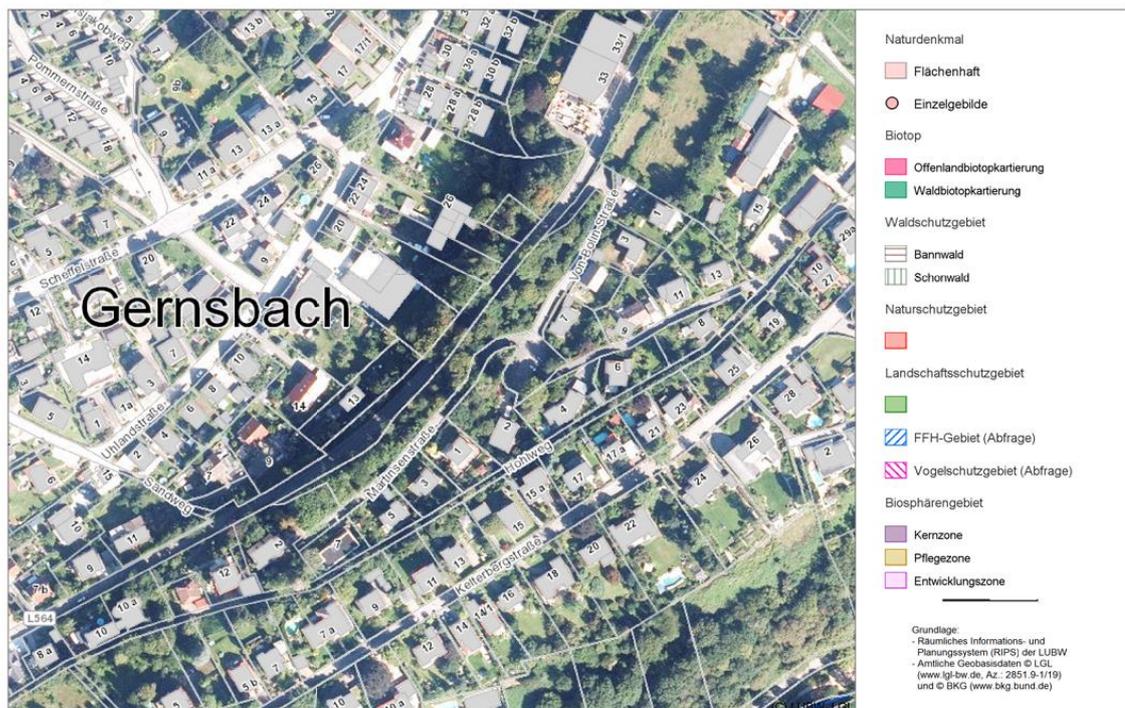
Da es sich bei der vorliegenden Aufstellung um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung und damit auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ist jedoch darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt. Außerdem sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen.

Es liegen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die in einiger Entfernung liegenden Schutzgebiete werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.

Alle Schutzgebiete

LU:W



Auszug Kartendienst LUBW, Abgerufen am 24.04.2023

Grundsätzlich könnte der Bebauungsplan Vorhaben ermöglichen, die zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG entsprechen. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4). Nach Prüfung der Bestandssituation treten im vorliegenden Fall keine der genannten Verbotstatbestände ein.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag arguplan GmbH, Juli 2024, und ein Maßnahmenkonzept Artenschutz, arguplan GmbH, Juli 2024, erstellt.

Als Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände Maßnahmen erforderlich und werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit (V1)
- Umsiedlung der Mauereidechsen (V2)
- Vergrämung der Fledermäuse (V3)
- Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden (V4)
- Verwendung naturverträglicher Beleuchtung (V5)

Als Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände Maßnahmen erforderlich, die vor dem Eingriff bzw. Abbaubeginn durchgeführt werden müssen. Diese werden als CEF-Maßnahmen festgesetzt:

- Aufhängen von Vogelnistkästen (CEF 1)
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für die Mauereidechse (CEF 2)
- Aufhängen von Fledermauskästen (CEF 3)

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die geplante Errichtung der Wohngebäude an der Umlandstraße in Gernsbach unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen nicht ausgelöst werden.

2.3 Umweltbelange

Boden/Fläche: Mit der Realisierung der Bebauung, die durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht wird, findet Versiegelung statt. Damit werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt. Es sind keine schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet bekannt. Durch die Innenentwicklung wird den Zielen des BauGB entsprochen, eine Neuversiegelung findet nur in geringem Maße statt. Es erfolgt keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen oder Neuversiegelung im Außenbereich.

Gewässer: Eine Beeinträchtigung von Gewässern ist nicht zu erwarten.

Luft/Klima: Es ist mit keiner schädlichen Beeinträchtigung der Luft bzw. des Klimas zu rechnen.

Arten und Biotope: Innerhalb des Geltungsbereichs und in direkter Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden, entsprechend ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Die mögliche Beeinträchtigung von Arten wird in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt (siehe vorherige Ausführungen). Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen sind nicht notwendig.

Landschafts-/Ortsbild, Erholung: Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen.

Mensch: Die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der Loffenauer Straße wird in der schalltechnischen Untersuchung, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, berechnet und bewertet. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

Sach- und Kulturgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.4 Kampfmittel, Baugrund und Altlasten

Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist eine entsprechende Kampfmittelfreiheit zu gewährleisten.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurde ein Geotechnisches Gutachten (Baugrunderkundung – Gründungsbeurteilung, GeoSolutions Consulting GmbH, 16.02.2023) beauftragt. Hierbei wurden die Tragfähigkeit sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens beurteilt sowie eine abfalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die im Baufeld anstehende Geologie wurde mittels Rammkernsondierungen und schweren Rammsondierungen erkundet. Die im Baufeld anstehenden Böden sind als Baugrund ausreichend bis gut geeignet. Gründungen können über tragende Bodenplatten oder Einzel- und Streifenfundamente auf der gut tragfähigen Kiesschicht erfolgen. Während der Bohrarbeiten wurde kein Grund- oder Schichtwasser beobachtet. Der Bemessungswasserstand ist mit ausreichender Sicherheit auf das Niveau von 161,00 m ü. NN zu setzen. Nach DIN 18533 ist die Wassereinwirkungsklasse W2.1-E anzusetzen.

Beim Aushub der Baugrube fallen die Bodenklassen 1, 3, 4 und 5 bzw. die definierten Homogenbereiche 1 bis 4 an. Freie Böschungen dürfen einen Böschungswinkel von 45° nicht überschreiten. Das in der Baugrube anfallende Sicker- oder Oberflächenwasser kann über eine offene Wasserhaltung gefasst werden, ansteigendes Grundwasser ist über eine geschlossene Wasserhaltung zu fassen. Nach der VwV-Boden ist der anstehenden Schluff der Deckschicht der Qualität Z0 zuzuordnen, die Auffüllungen entsprechen der Qualität Z2.

Im Geltungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/ Altlastverdachtsflächen vor.

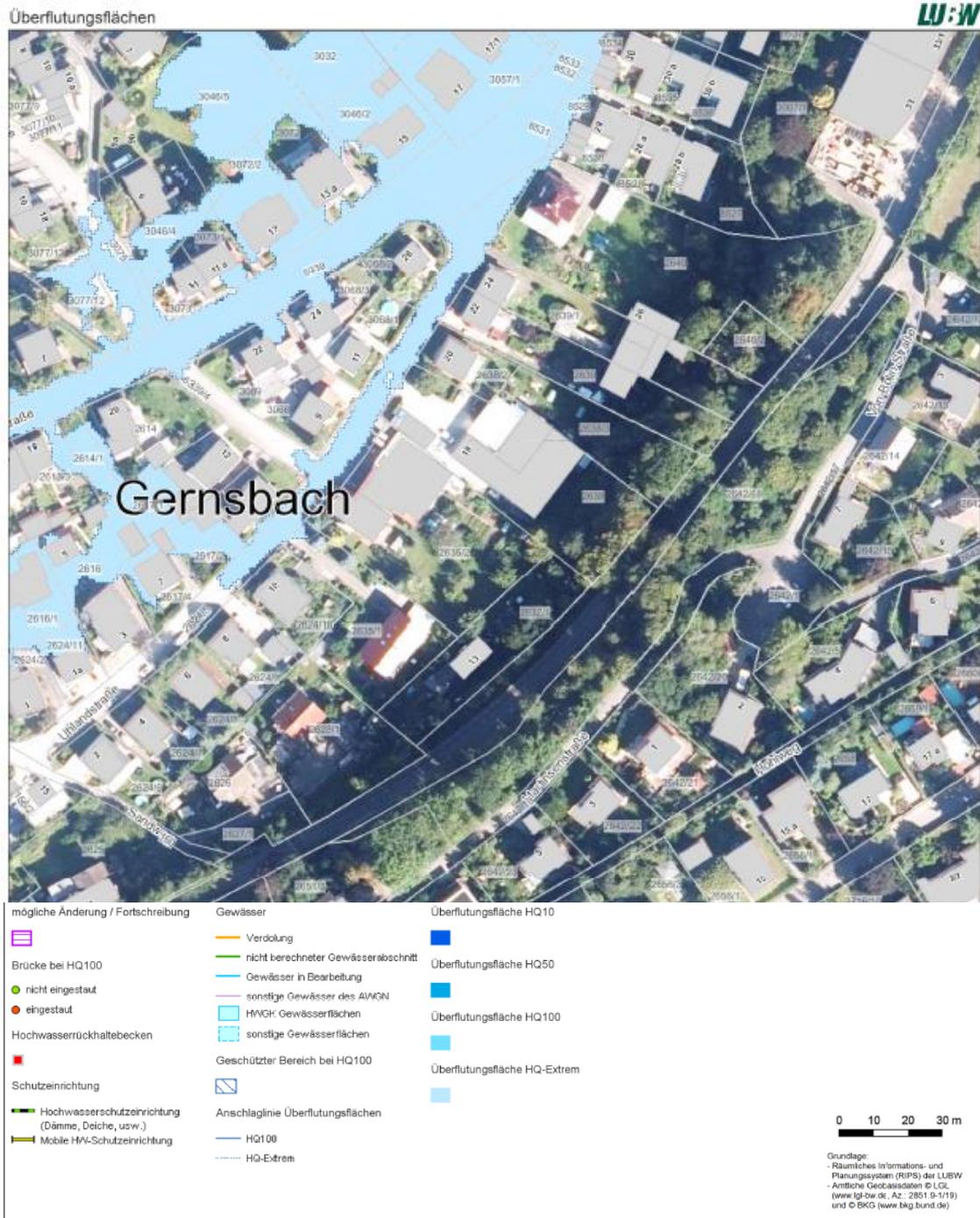
Stadt Gernsbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Umlandstraße 16 – Schuhhof“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 26.08.2024

8 / 14

2.5 Hochwasserschutz



Auszug Kartendienst LUBW, Abgerufen am 24.04.2024

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Überflutungsflächen.

Stadt Gernsbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Umlandstraße 16 – Schuhhof“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

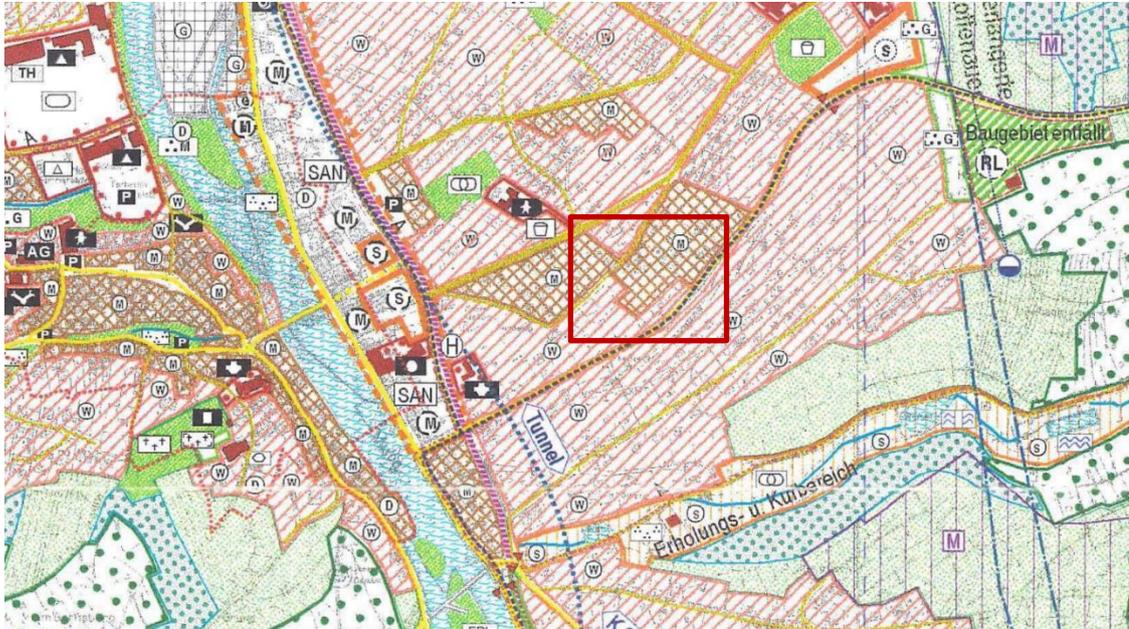
Stand: 26.08.2024

Begründung (Entwurf)

9 / 14

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan 2000, 1. Fortschreibung, Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach – Loffenau - Weisenbach, ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach – Loffenau – Weisenbach (Stand 2000, 1. Fortschreibung) ist der nördliche Teilbereich (Flst.Nr. 2635/2) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Umlandstraße 16 – Schuhhof“ als gemischte Baufläche und der südliche Teilbereich (Flst.Nr. 2632/1) als Wohnbaufläche dargestellt.

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Flurstück Nr. 2635/2 gilt die 19. Änderung des Bebauungsplans "Rechte Murgseite" (In Kraft seit dem 31.07.1992). Für das Flurstück Nr. 2632/1 liegt kein Bebauungsplan vor, somit richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die 19. Änderung des Bebauungsplans "Rechte Murgseite" (in Kraft seit dem 31.07.1992).

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt Gernsbach. Es liegt unmittelbar nördlich an der Loffenauer Straße und südlich der Umlandstraße.

4.2 Bebauung

Umgeben ist das Plangebiet von Wohnbebauung. In der Regel sind dort ein- bis zweigeschossige Gebäude, vereinzelt auch höhere Gebäude, anzutreffen. Im Wesentlichen handelt es sich um Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, teilweise als Grenzbebauung errichtet. Im Planungsgebiet selbst wurden bislang drei Gebäude errichtet.

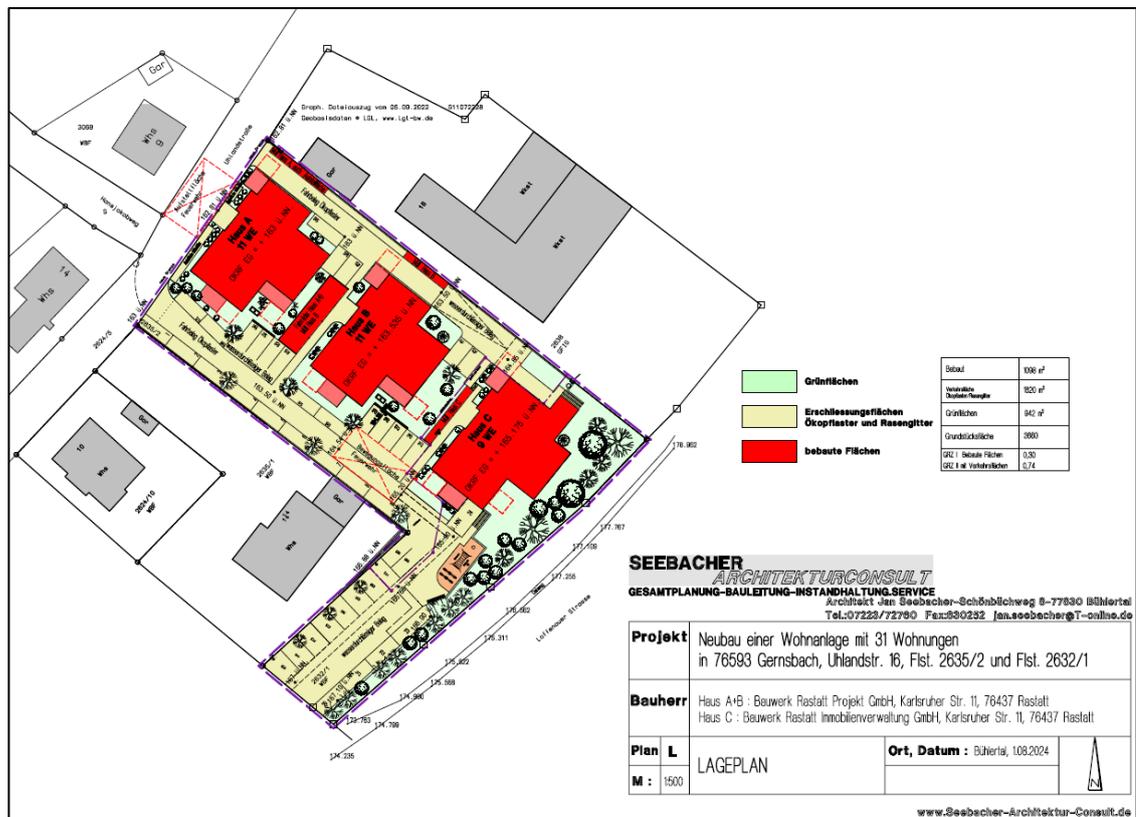
4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet sind direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden. Das Planungsgebiet liegt direkt an der Umlandstraße, von dort kann es erschlossen sowie ver- und entsorgt werden.

5.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Allgemeines Planungskonzept

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Planungsgebiets durch einen Investor geregelt werden. Der Investor möchte drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 31 Wohneinheiten errichten.



Lageplan - Bauvorhaben Neubau einer Wohnanlage mit 31 Wohnungen Umlandstraße (Stand 01.08.2024)

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die allgemeine zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 BauNVO bleiben zugelassen, die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um das Planungsgebiet durch andere Nutzungen nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten oder die vorhandene relativ homogene Wohnbebauung zu überformen.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird über die Grundflächenzahl GRZ sowie die Höhe der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe begrenzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0.4 festgesetzt, was dem Orientierungswerte der BauNVO im WA entspricht. Eine höhere Verdichtung durch Neubauten ist nicht gewünscht und wäre im Hinblick auf die Erschließungssituation auch nicht möglich.

Die GRZ II darf bis zu 0.8 betragen – dies ist der oberirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschuldet. Allerdings werden wo möglich versickerungsfähige Beläge eingebaut, so dass die tatsächliche Versiegelung auf das Notwendigste begrenzt wird.

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen (GH) werden durch Planeintrag als maximale Höhe üNN festgesetzt. So treten die drei Gebäude jeweils dreigeschossig plus Attikageschoss städtebaulich in Erscheinung. Dies ist im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich vertretbar, auch und gerade, da alle erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene *Bauweise* festgesetzt. Es dürfen entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept nur Einzelhäuser errichtet werden.

Die *überbaubare Grundstücksfläche* wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baubereiche. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die geplanten Hauptbaukörper innerhalb der Baubereiche liegen und keine großen Spielräume haben. Für Terrassen und Balkone wird jeweils die mögliche Überschreitung festgesetzt, um die Baubereiche nicht zu groß werden lassen zu müssen bzw. um nicht einen separaten Baubereich für Terrassen und Balkone festsetzen zu müssen.

Carports und Stellplätze und sind innerhalb der für sie ausgewiesenen Bereiche sowie innerhalb der Baubereiche zulässig. *Garagen* sind unzulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baubereiche sowie innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Außerhalb der Baubereiche sind sie bis zu einem maximalen Volumen von 20 m³ zulässig. Damit wird sichergestellt, dass keine Ansammlung von „Hütten“ entsteht.

Die *Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden* ist über die Vorhabenpläne verbindlich definiert und wird nicht zusätzlich festgesetzt.

Versorgungsanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. So können ggf. Nahwärmekonzepte umgesetzt oder während des Lebenszyklus der Gebäude aufkommende Fragestellungen hinsichtlich der Speicherung von Energie baulich umgesetzt werden, ohne eine aufwändige Bebauungsplanänderung vornehmen zu müssen.

Die Festsetzungen zu *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* enthalten die Festsetzungen, die sich aus den artenschutzrechtlichen Ausarbeitungen ergeben.

Nähere Angaben hierzu enthalten die Ausarbeitungen von arguplan, Juli 2024, die dem Bebauungsplan beigelegt sind.

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 werden entsprechend der Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung, Fichtner Water & Transportation, August 2024 – dem Bebauungsplan beigelegt – festgesetzt.

Durch die Festsetzung von *Pflanzgeboten* soll die Durchgrünung des Gebiets gewährleistet werden.

Für alle Pflanzgebote werden allgemeine Festsetzungen zur Erstanpflanzung und Pflege getroffen. So ist im Rahmen der Fertigstellungspflege ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten, die dafür notwendigen Pflegearbeiten werden genau definiert.

Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

6.0 Begründung der Örtliche Bauvorschriften

Als Örtliche Bauvorschriften werden einige wenige Festsetzungen zur *Dachform* und *Dachneigung* getroffen. Dies ist ausreichend, um ein Einfügen des Neubaus in die Umgebung und den Bestand zu sichern.

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil sind Flachdächer mit entsprechend zugeordneten Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind dabei zwingend extensiv zu begrünen.

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

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzeslage in den Klimagesetzen von Bund und Land sind die Vorgaben zu Photovoltaik mit den Vorgaben zur Dachbegrünung in Einklang zu bringen. Außerdem werden einige wenige gestalterische Vorgaben zur Modulanordnung gemacht, ohne die Ausrichtung hinsichtlich optimaler Energiegewinnung einzuschränken.

In den Festsetzungen zur *Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke* werden Regelungen zur Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen, Aufschüttungen/Abgrabungen/Stützmauern sowie Sichtschutzblenden an Terrassen von Doppelhäusern getroffen.

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen, damit soll einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt werden.

Die Höhenverhältnisse, der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Grundstücke untereinander aufeinander abzustimmen.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen wurden aus der Einfriedungssatzung der Stadt Gernsbach übernommen.

Die *Stellplatzverpflichtung* wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, da die Verkehrsflächen im Planungsgebiet weder aus städtebaulicher noch aus verkehrstechnischer Sicht dafür ausgelegt sind, dauerhaft den privaten Parkraumbedarf zu decken.

Insofern ist es erforderlich, die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen und den erforderlichen Parkraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen. Werden Wohnungen nach den Regelungen des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus errichtet, kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 1,0 pro Wohneinheit verringert werden.

Niederspannungsleitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in § 68 Abs 3. Satz 2 Telekommunikationsgesetz, nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

Außerdem werden Festsetzung zum *Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser und Schmelzwasser* getroffen. So soll das Gernsbacher Kanalnetz entlastet werden und der Verbrauch von Trinkwasser reduziert werden.

7.0 Umlegung und Kosten

Durch die vorliegende Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Stadt Gernsbach keine Kosten.

8.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 3.657 m ²
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.657 m ²

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