

**Ortsgemeinde Gerbach**  
**Ergänzungssatzung „In den Bornäckern“**  
**Proj.Nr. 2022-05**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

- Stand 02-2023 -

**1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
**(§ 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 6 BauNVO)**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung richtet sich ansonsten nach § 34 BauGB.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)**

1.2.1 Die Grundflächenzahl wird im MI mit 0,6 festgesetzt. Der festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl ist ein Höchstwert und darf nicht überschritten werden.

1.2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) wird im MI mit 275 m üNN festgesetzt.

**1.3 Bauweise und Baugrenzen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können der Planurkunde entnommen werden.

**1.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb des in der Planzeichnung im Anbindungsbereich der Grundstückszufahrt an die Schulstraße/L385 festgesetzten Sichtdreieckes sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o.ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

**1.5 Festsetzungen für die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Mischgebietsfläche wird in den innerhalb des Baugebietes liegenden und mit MRS gekennzeichneten Flächen zurückgehalten und versickert.

Das anfallende Niederschlagswasser der Zufahrtsstraße wird in den unmittelbar angrenzend innerhalb des Baugebietes liegenden Flächen zurückgehalten und versickert.

1.5.2 Die Anlagen zur Aufnahme des Niederschlagswassers sind als Erdmulden anzulegen und mit geeigneten gebietsheimischen Grassamenmischungen einzusäen und extensiv zu pflegen.

**1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 16 Abs. 2 BNatSchG und § 8 LNatSchG)

1.6.1 Die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Der Anteil nicht versiegelter Flächen muss mindestens 20 % betragen.

1.6.2 Flächen auf dem Baugrundstück, die nicht für bauliche Anlagen oder als Lager-/Stellplatz genutzt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Dabei sind pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen (A3). Die Begrünung/Bepflanzung ist im ersten Jahr nach dem Errichten der Baukörper herzustellen.

1.6.3 Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Fläche A1 ist mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung der Pflanzengesellschaft Glatthaferwiese einzusäen. Die Fläche ist entweder 2 mal jährlich nach dem 30. Juni und nach dem 30. September zu mähen und/oder mit max. 1 Großvieheinheit / ha (z.B. 10 Schafe / ha) zu beweiden.

Die Flächen dürfen weder gedüngt, noch dürfen Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Bei Wiesennutzung ist das Mähgut abzuräumen. Bei Beweidung mit Schafen oder Ziegen kann eine Nachmahd nach dem 30. September erfolgen.

1.6.4 Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesene Fläche A1 ist ergänzend zur Siedlungsrandgestaltung unter Beachtung der vorgeschriebenen Grenzabstände mit mindestens 6 Bäumen/Wildobsthochstämmen in Einzelstellung zu bepflanzen (A2), auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.6.5 Für Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

- A.: Einzelbäume:
- I. Ordnung
    - Traubeneiche (Quercus petraea)
    - Feldulme (Ulmus minor)
    - Spitzahorn (Acer platanoides)
    - Winterlinde (Tilia cordata)
  - II. Ordnung
    - Feldahorn (Acer campestre)
    - Hainbuche (Carpinus betulus)
    - Birke (Betula pendula)
- B.: Sträucher:
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
  - Weißdorn (Crataegus monogyna)
  - Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Hundsrose (Rosa canina)
  - Haselnuss (Corylus avellana)
  - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
  - Liguster (Ligustrum vulgare)
  - Wasserschneeball (Viburnum opulus)
  - Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- C.: Hochstämmige Obstbäume:
- Süßkirsche (Prunus avium),  
alte heimische Sorten
  - Apfel (Malus domestica),  
alte heimische Sorten
  - Birne (Pyrus communis),  
alte heimische Sorten
  - Zwetschge/Mirabelle (Prunus domestica),  
alte heimische Sorten
  - Speierling (Sorbus domestica)
  - Walnuss (Juglans regia)

oder Wildobstgehölze.

1.6.6 Zur Sicherung der ökologischen und optischen Mindestwirkung muss es sich bei dem zu verwendenden Pflanzgut um mindestens 2 x verpflanztes Material handeln. Einzelbäume müssen einen Stammumfang von mind. 12 cm haben, bei Obstbaumhochstämmen 8 cm. Heister sollten Mindesthöhen von 150 cm, Sträucher von 60 cm haben. Gemäß § 40 Abs.4 BNatSchG ist auf die autochthone Herkunft der Gehölze und des Saatgutes zu achten.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

Reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung/-haut unzulässig.

Die Errichtung aufgeständerter Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Dabei kann auch die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen um max. 2,0 m überschritten werden.

#### 2.1.2 Fassadengestaltung

Unzulässig ist die Verwendung von blendenden Materialien. Bei einem Anstrich der Außenwände dürfen zur flächenhaften und überwiegenden Farbgestaltung nur gedeckte Farben verwendet werden.

#### 2.1.3 Werbeanlagen

Innerhalb der 20 m Bauverbotszone gem. § 22 LStrG dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone gem. § 23 LStrG dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der Landesstraßen ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der Landesstraße ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern werden können, bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität.

### **2.2 Abstandsregelungen und sonstige Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

2.2.1 Die der Landesstraße sowie der Zufahrtstraße bzw. dem Wirtschaftsweg zugewandten Bereiche zwischen Grundstücks- und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche, Zufahrt oder zur Anlage von Niederschlagswassermulden genutzt, sind einzugrünen (mind. 60 % der Fläche sind zu bepflanzen oder einzusäen). Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

2.2.2 Gestaltung unbebauter Flächen (i. V. m. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht für Stellplätze, Zuwegung / Zufahrt, Lagerplatz o. ä. zulässigerweise genutzt, begrünt gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen / Teilversiegelungen in Form von Kies- / oder Schottergärten, insbesondere sofern auf Folienunterlage, sind unzulässig.

### **3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

- 3.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 3.2 Punkt 3.1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 3.3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 3.4 Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.
- 3.5 Geländebedingt muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass es bei entsprechenden Witterungsverhältnissen zu einem Abfluss von Schmelz- und Niederschlagswasser aus den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Außengebieten kommen kann. Auf diese Gegebenheiten muss im Rahmen der Grundstücksbebauung und/oder bei Reliefveränderungen Rücksicht genommen werden. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, sämtliche baulichen Anlagen eventuell zusätzlich entsprechend zu schützen. Dabei darf allerdings der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher bzw. tiefer liegenden Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.