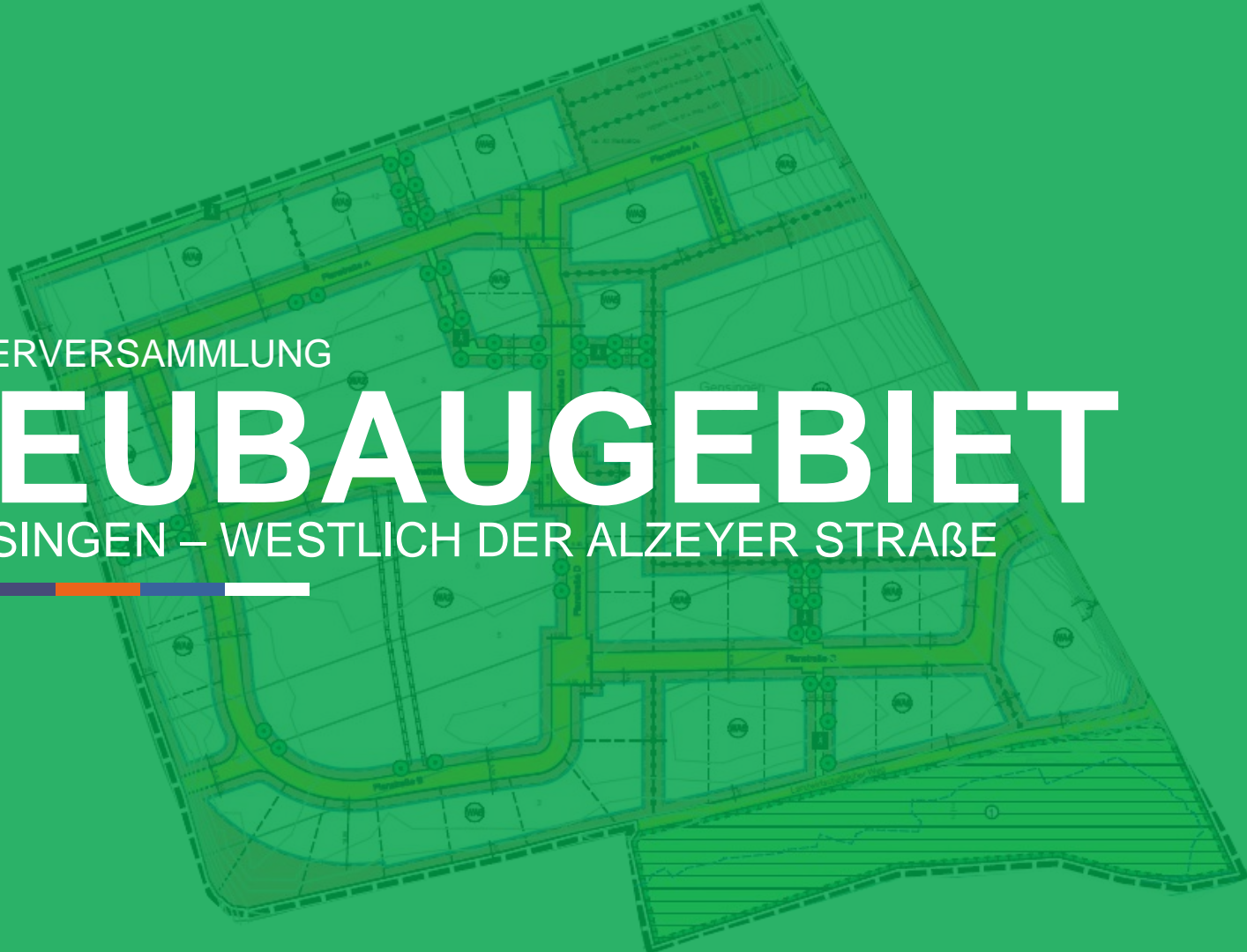


BÜRGERVERSAMMLUNG

# NEUBAUGEBIET

GENSINGEN – WESTLICH DER ALZEYER STRASSE



# | Einleitung (optional)

Ziele, Denken, Handeln.

2

## PLATZHALTER

“ Der härteste und wichtigste Kampf des 21. Jahrhunderts wird ohne Waffen geführt. Die Werkzeuge dieses Kampfes heißen: Energieeffizienz, Energie sparen und erneuerbare Energien. ”  
— Franz Alt

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Ut efficitur ipsum vitae tortor accumsan, a pulvinar lorem lacinia. Donec eu arcu justo. Fusce eget consequat risus. Curabitur eu quam a nisi semper commodo. Pellentesque auctor scelerisque eros at facilisis. Sed sed sapien lacus. Mauris ut fermentum nisi, a porta elit.

Vivamus accumsan nisi vel nulla viverra semper. Donec purus enim, sollicitudin vitae porta a, commodo sodales justo. Sed iaculis rutrum

molestie. Proin est lacus, interdum vitae feugiat quis, faucibus vel mi. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Ut efficitur ipsum vitae tortor accumsan, a pulvinar lorem lacinia. Donec eu arcu justo. Fusce eget consequat risus. Curabitur eu. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Ut efficitur ipsum vitae tortor accumsan, a pulvinar lorem lacinia. Donec eu arcu justo. Fusce eget consequat risus.

# | Gensingen – Gemeinsam planen,bauen, wohnen

NEUBAUGEBIET WESTLICH DER ALZEYER STRAÙE

3

01

Ortsgemeinde

Aktuelles aus der  
Ortsgemeinde

02

Bebauungsplan

Festsetzungen - was und  
wie darf gebaut werden

Mögliche  
Grundstücksaufteilung

03

Energie

Vorgaben aus dem  
Bebauungsplan

Idee: Energie als  
regeneratives Rund-um-  
Sorglos-Paket

04

Wasser / Abwasser

Gegenüberstellung von 2  
möglichen Varianten

05

Soziales

Mehrgenerationenquartier  
WohnWerkstatt  
Wohnen im Eigentum

“

Unter der Laterne  
Ist es am dunkelsten.

”

– aus Japan



## AKTUELLES AUS DER ORTSGEMEINDE

- Der Bebauungsplan ist rechtskräftig
- Die Erschließung ist in einem Zug beabsichtigt
- Der Verkauf der Grundstücke erfolgt in mehreren Abschnitten
- Es wurde ein Punktesystem festgelegt, nach dem Bauplätze vergeben werden



# | Bebauungsplan

FESTSETZUNGEN, WAS UND WIE DARF GEBAUT WERDEN



## WESENTLICHE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES:

Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (Wohnen etc.)

Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,35 / 0,4; GFZ = 0,7/0,8

Einzel- und Doppelhäuser (offene Bauweise) max. 2 Geschöße (WA2, WA5, WA6)

Hausgruppen in den Gebieten WA3 und WA4 max. 2 Wohnungen pro Gebäude (nicht WA1)

### Nutzungsschablone

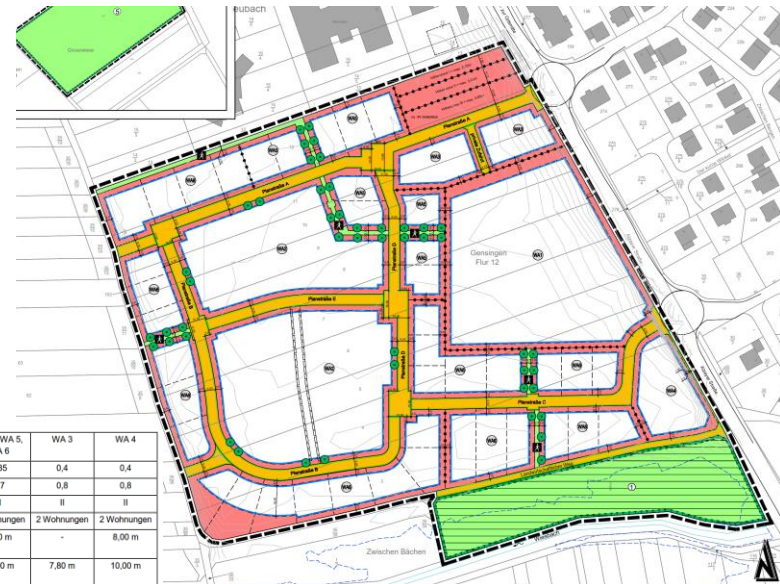
Bezugsfläche ist die des Grundstück einschließlich Straßenseite  
vermisst zur Mitte des Grundstücks gemessen.

Art der baul. Nutzung X	Geschosszahl	Dachform FD = Flachdach SD = Satteldach WD = Walddach KWD = Krüppeldach VPD = verschieb. Pultdach
GRZ	GFZ	
Grundflächenzahl	Bauartkategorie	
Bauweise	Hausform	Stützform DH Doppelhäuser EH Einzelhäuser HG Hausgruppen
Traufhöhe	max. Firsthöhe über nachbarl. Anlagen	Stützform: o = offene Bauweise g = geschlossene Bauweise h = überhöhte Bauweise
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude	

WA1	IV	WA2	II
0,4	0,8	0,35	0,7
a	HG	o	EH/DH
-	FHmax=12,50m	-	FHmin/FHmax=8,00m/10,00m
-	-	SD, WD, KWD, VPD	20-40°
WA3	II	WA4	II
0,4	0,8	0,4	0,8
a	HG	a	HG
-	FHmax=7,80m	-	FHmin/FHmax=8,00m/10,00m
SD, WD, KWD, VPD	20-40°	SD, WD, KWD, VPD	20-40°

WA5/WA6	II
0,35	0,7
o	EH/DH
-	FHmin/FHmax=8,00m/10,00m
SD, WD, KWD, VPD	20-40°

	WA 1	WA 2, WA 5, WA 6	WA 3	WA 4
GRZ	0,4	0,35	0,4	0,4
GFZ	0,8	0,7	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse	IV	II	II	II
Max. Anzahl der Wohnungen	-	2 Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen
Firsthöhe F <sub>max</sub> , Mindesthöhe baulicher Anlagen	-	8,00 m	-	8,00 m
Firsthöhe F <sub>max</sub> , maximale Höhe baulicher Anlagen	12,50 m	10,00 m	7,80 m	10,00 m



- Hauptgebäude (WA 1): maximal 12,50 m
- Hauptgebäude (WA 2, W 4, WA 5 und WA 6): mindestens 8,00 m maximal 10,00 m
- Hauptgebäude (WA 3): maximal 7,80 m
- Garagen/Carports: maximal 4,00 m
- Nebenanlagen: maximal 4,00 m

Bei den Höhenfestsetzungen von WA 3 sind Absoluthöhen einzuhalten, d. h. inklusive Dachaufbauten, wie PV-Anlagen etc.

# | Bebauungsplan

FESTSETZUNGEN, WAS UND WIE DARF GEBAUT WERDEN

## Nutzungsschablone

Bezugshöhe ist die das Grundstück erschließende Straßenachse senkrecht zur Mitte des Grundstücks gemessen.

Art der baul. Nutzung X	Geschöbzahl
GRZ	GFZ
Grundflächenzahl	Geschöbflächenzahl
Bauweise	Hausform
Traufhöhe	max. Firsthöhe Höhe baulicher Anlagen
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude

<b>Dachformen</b> FD = Flachdach SD = Satteldach WD = Walddach KWD = Kuppelwalddach VPD = versetztes Pultdach
<b>Hausformen:</b> DH: Doppelhäuser EH: Einzelhäuser ED: Einzel+Doppelhäuser HG: Hausgruppen
<b>Bauweise:</b> o: offene Bauweise g: geschlossene Bauweise a: abweichende Bauweise

WA1	IV
0,4	0,8
a	HG
-	FHmax= 12,50m
-	-

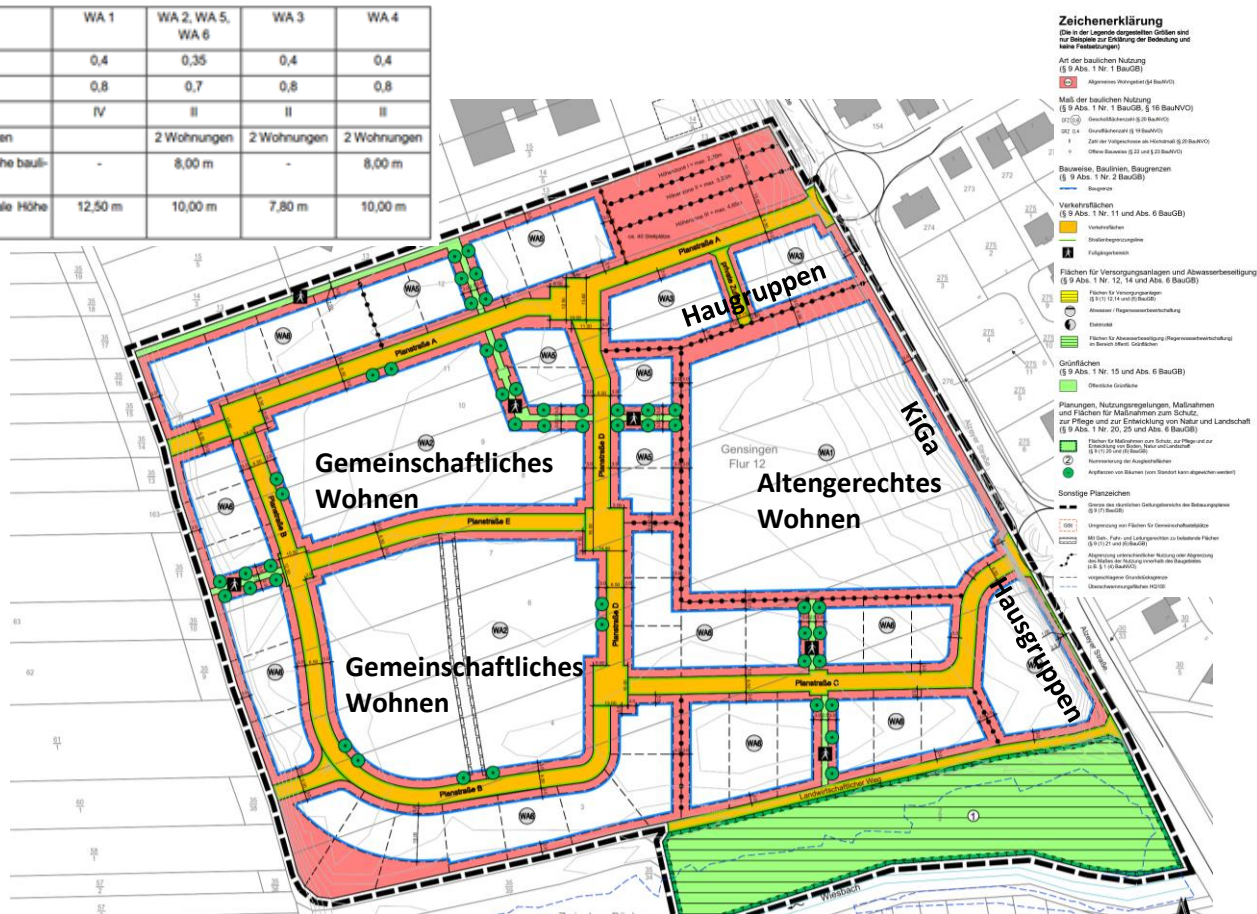
WA2	II
0,35	0,7
o	EH/DH
-	FHmin/FHmax 8,00m/10,00m
SD, WD, KWD, VPD	20-40°

WA3	II
0,4	0,8
a	HG
-	FHmax= 7,80m
SD, WD, KWD, VPD	20-40°

WA4	II
0,4	0,8
a	HG
-	FHmin/FHmax 8,00m/10,00m
SD, WD, KWD, VPD	20-40°

WA5/WA6	II
0,35	0,7
o	EH/DH
-	FHmin/FHmax 8,00m/10,00m
SD, WD, KWD, VPD	20-40°

	WA 1	WA 2, WA 5, WA 6	WA 3	WA 4
GRZ	0,4	0,35	0,4	0,4
GFZ	0,8	0,7	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse	IV	II	II	II
Max. Anzahl der Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen
Firsthöhe F <sub>min</sub> , Mindesthöhe baulicher Anlagen	-	8,00 m	-	8,00 m
Firsthöhe F <sub>max</sub> , maximale Höhe baulicher Anlagen	12,50 m	10,00 m	7,80 m	10,00 m



- Zeichenerklärung**  
Die in der oberen dargestellten Größen sind nur Beispiele zur Erläuterung der Bedeutung und keine Festsetzungen!
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - IV: Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauGB)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - GRZ: Geschossanzahl (§ 9 BauGB)
    - GFZ: Geschossfläche (§ 9 BauGB)
    - Zahl der Vollgeschosse des Gebäudes (§ 9 BauGB)
    - OH: Oberhöhe (§ 12 und § 13 BauGB)
  - Bauweise, Bauform, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - o: offenes Wohngebiet
  - Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Verkehrsmitteln
    - Bahnhofsvorplatz
    - Fußgängerzone
  - Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
    - Flächen für Versorgungsanlagen
    - Abwasser / Regenwasserbeseitigung
    - Element
    - Flächen für Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - Öffentliche Grünfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Anforderungen von Bäumen (je nach Standort kann abgeändert werden)
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des öffentlichen Gehrgeländes des Bebauungsplanes (§ 17 BauGB)
    - Verordnung über Flächen für Gemeindefunktionen (Möbel-, Park- und Liegeflächen im bebauten Gebiet) (§ 17 (2) und § 18 BauGB)
    - Abgrenzung eines Bereichs der Nutzung oder Abgrenzung des Natur- oder Landschaftsschutzgebietes (§ 18 § 18 BauGB)
    - verpflichtendes Grundbuchvermerk
    - Gemeindefunktion (§ 18 BauGB)

## WA3 UND WA5:

In den Gebieten WA5 und WA3 sind 50% der Parkplätze in der Gemeinschaftsanlage zu errichten!

In den Gebieten WA 3 und WA 5 müssen 50 % der geforderten Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Gensingen (siehe II.5) in der Gemeinschaftsanlage für Stellplätze errichtet werden. Weitere Stellplätze, die über die 50 % der geforderten Stellplätze hinausgehen, sind auf den Grundstücken zulässig.



### FESTSETZUNGEN ZUR SICHERUNG DES 0-EMISSIONSZIELES

Dachflächen sind so zu gestalten, dass die Errichtung von Fotovoltaikanlagen möglich ist um das Ziel eines 0-Emissionsbaugebietes erreichen zu können. Die Nutzung fossiler Energiequellen ist unzulässig!

#### **I.13 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien**

(§ 9 Abs. 23b BauGB)

Auf jeder Dachfläche werden Photovoltaikanlagen installiert. Deshalb sind die Dachflächen, Dachaufbauten, Dachfenster, statische Konstruktion so zu planen, dass mindestens 30 m<sup>2</sup> der Fläche mit handelsüblichen Solarpanelen und weiteren 5 m<sup>2</sup> mit handelsüblichen Solarthermiepanelen belegt werden können. Die Dachneigung und Firsthöhe ist so zu wählen, dass eine Verschattung der Nachbardächer weitestgehend vermieden wird. Es ist in jedem Gebäude ein Raum zu errichten, in dem eine Wärmepumpe zur Erzeugung von Wärme aufgestellt werden kann. Der Raum benötigt einen Zugang zur Außenluft.

#### **I.14 Gebiete, in denen zum Klimaschutz bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen**

(§ 9 Abs. 23a BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung fossiler Energieträger (wie z. B. Kohle, Heizöl, Erdgas) für die Energieerzeugung unzulässig.



## FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG IM BAUGEBIET

Die gestalterischen Festsetzungen sollen im Wesentlichen die Nutzung regenerativer Energiequellen unterstützen.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

#### II.1 Dächer

##### II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach auszuführen.

##### II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Wohngebiete WA 2 bis WA 6 im Plangebiet auf 20° bis 40° festgesetzt.

Carports und Garagen sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

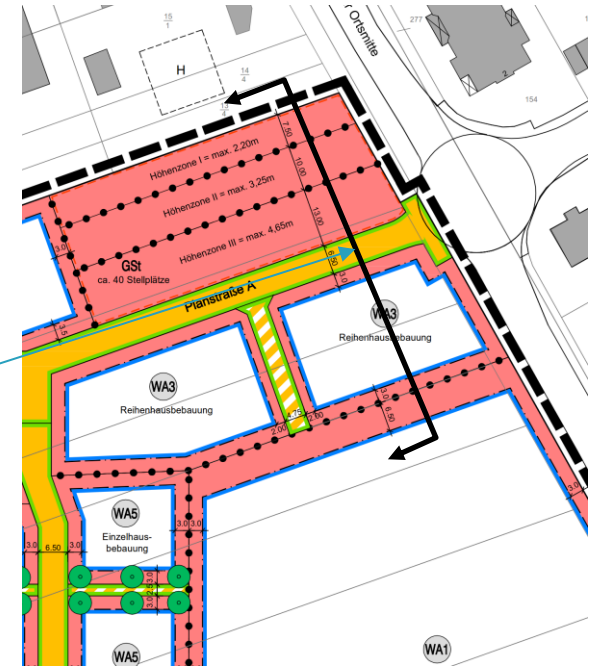
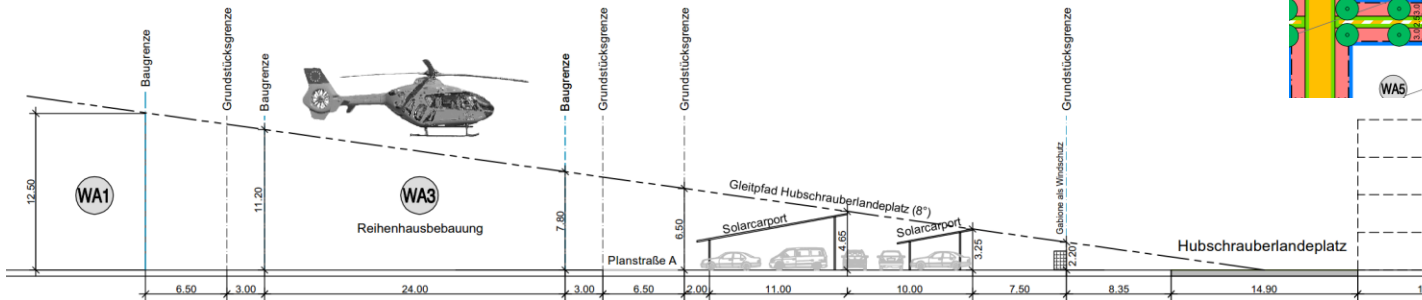
.....



# | Bebauungsplan

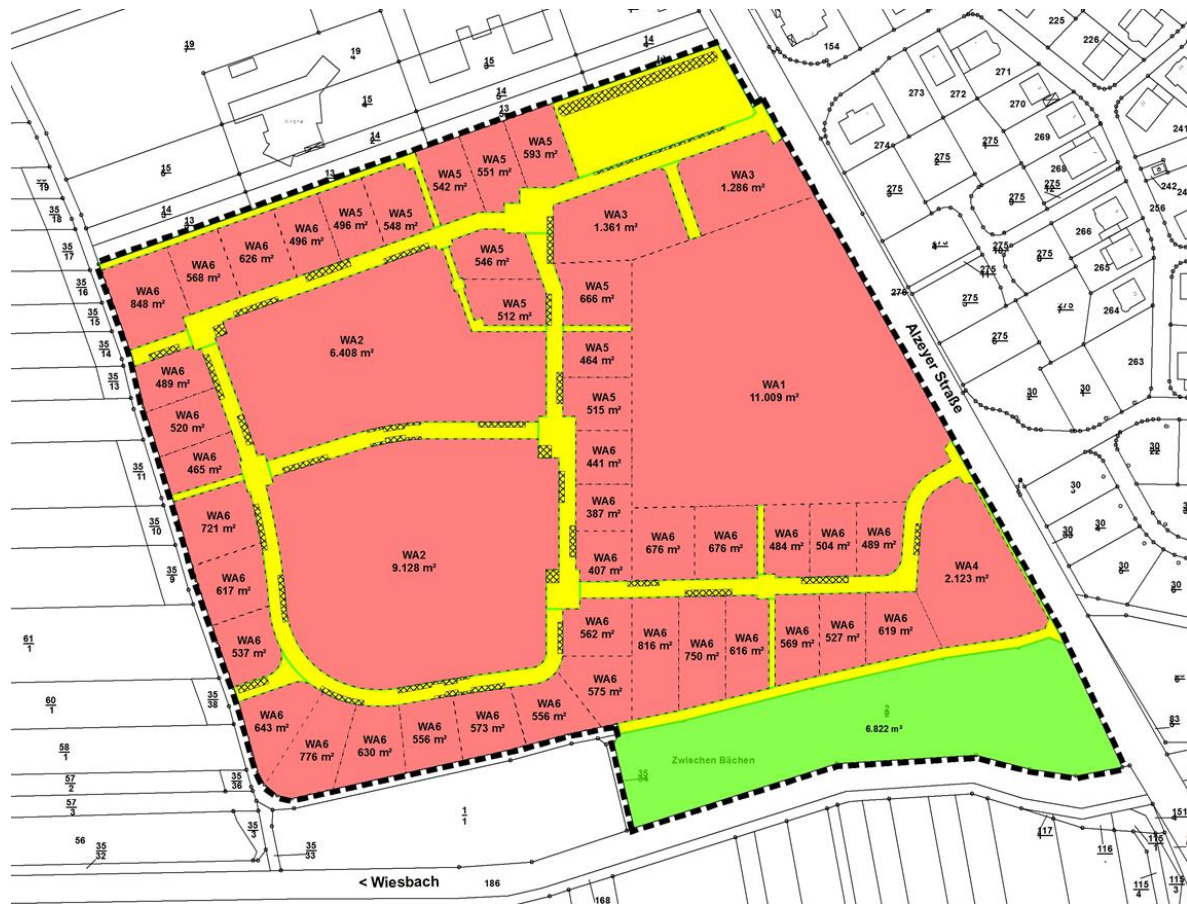
FESTSETZUNGEN, WAS UND WIE DARF GEBAUT WERDEN

## Höhenfestsetzungen am Hubschrauberlandeplatz



# | Bebauungsplan

## MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG



# 03

## Gensingen auf dem Weg zur Null-Emissionsgemeinde

ein wichtiger Schritt dahin:

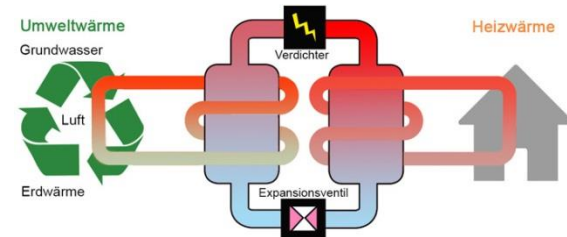
das Bebauungsplangebiet "Gensingen - gemeinsam planen, bauen, wohnen und leben" westlich der Alzeier Straße

*„Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung fossiler Energieträger (wie z. B. Kohle, Heizöl, Erdgas) für die Energieerzeugung unzulässig.“  
(Bebauungsplan)*



## Vorgaben aus dem Bebauungsplan zu Strom und Wärme

- Auf-Dach-Photovoltaikanlagen auf mind. 30 m<sup>2</sup> [≈ 5 kWp]
- ca. 5 m<sup>2</sup> für Solarthermiepaneele
- Reservierung des notwendigen Raums zur Installation einer Wärmepumpe o.ä. mit Zugang zur Außenluft und unter Beachtung des Lärmschutzes
- Wärmepumpentyp ist offen (Erdsonde, Wasser, Luft)
- zudem Solarcarports möglich (Gemeinschaftsanlage für Stellplätze)
- Satzung zu Anschluss und Benutzung des Strom- und Wärmebezug folgt separat



## Idee: Energie als regeneratives Rund-um-Sorglos-Paket

- Die Versorgung des Eigenheims mit Energie erfolgt regenerativ und innovativ aus einer Hand.
- Option: Strom (z. B. PV-Anlage) und Wärme (z. B. Wärmepumpen) aus einer Hand
  - Ziel: möglichst hohen Anteil des Stromverbrauchs der Wärmepumpe und des Haushalts über eine intelligente Steuerung mit Solarstrom decken bei möglichst geringem Restbezug Strom aus dem Netz
- Option: Zentrale Versorgungsstrukturen für das Gebiet über ein „Kaltes Nahwärmenetz“
  - Ziel: Energetische und Wirtschaftliche Optimierung der Versorgung des Gebiets
- In beiden Fällen:
  - der Hauseigentümer realisiert seinen Traum vom Haus
  - der Anbieter übernimmt die Auswahl der Technik, die Investition und den Betrieb der Anlagen auf regenerativer Basis
  - der Hauseigentümer vergütet den Energieverbrauch und die Dienstleistungen
- Weitere Pakete:
  - Smart-Home-Lösungen
  - Breitbandanschluss mit Internet, Telefonie, TV

## 04

### **GEGENÜBERSTELLUNG VON 2 MÖGLICHEN VARIANTEN:**

Innovative Variante: Oase21 – Anlage mit Abwassertrennung im Vakuumsystem

Konventionelle Variante: Pumpwerk mit Freigefällekanal

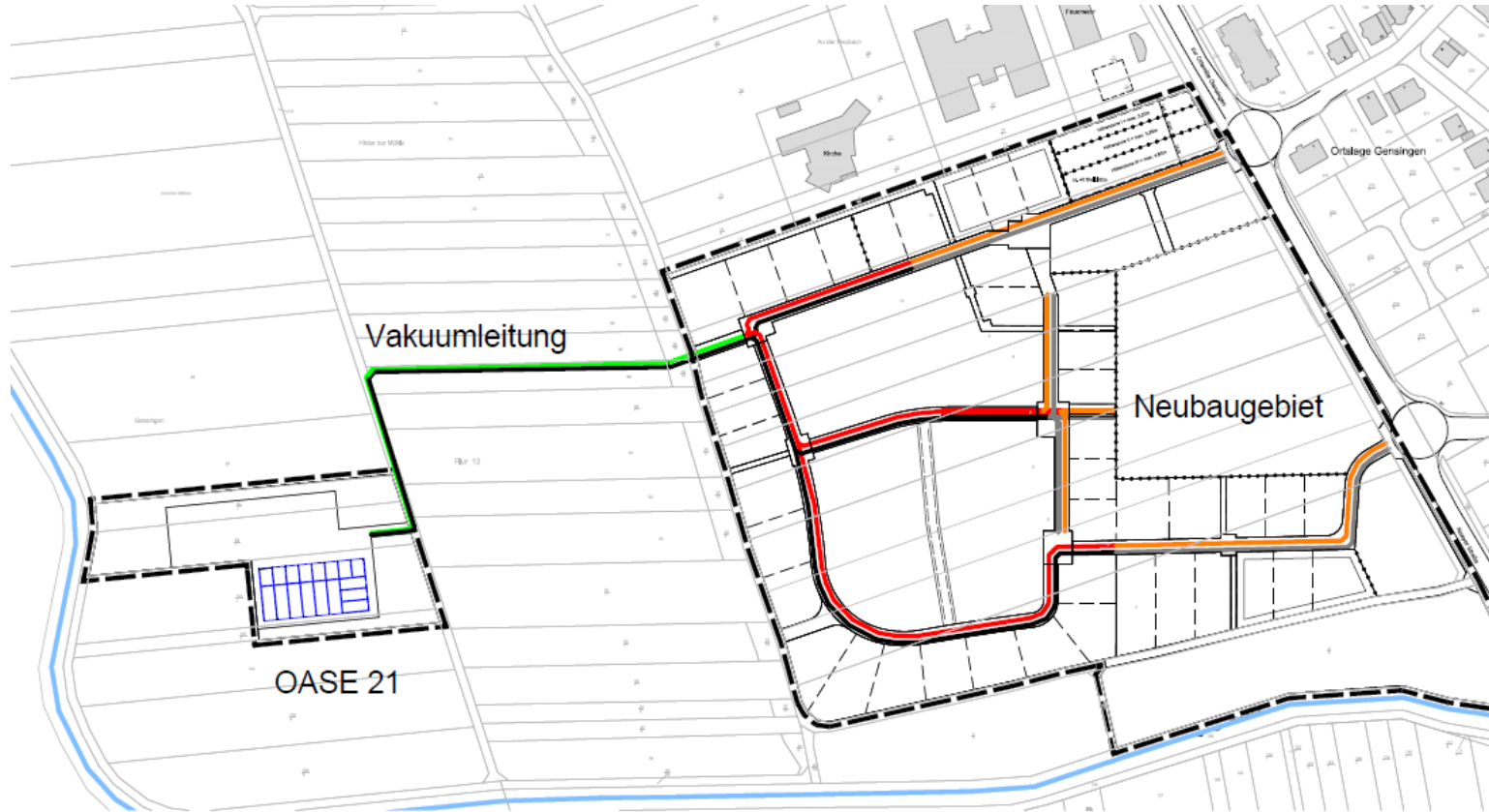
### **Aktueller Stand:**

Ingenieurtechnische Planung auf Vorplanungsniveau abgeschlossen,  
wirtschaftliche Betrachtung in wenigen Wochen.

Die Prüfung der Varianten ist insgesamt noch nicht abgeschlossen.

# | WASSER / ABWASSER

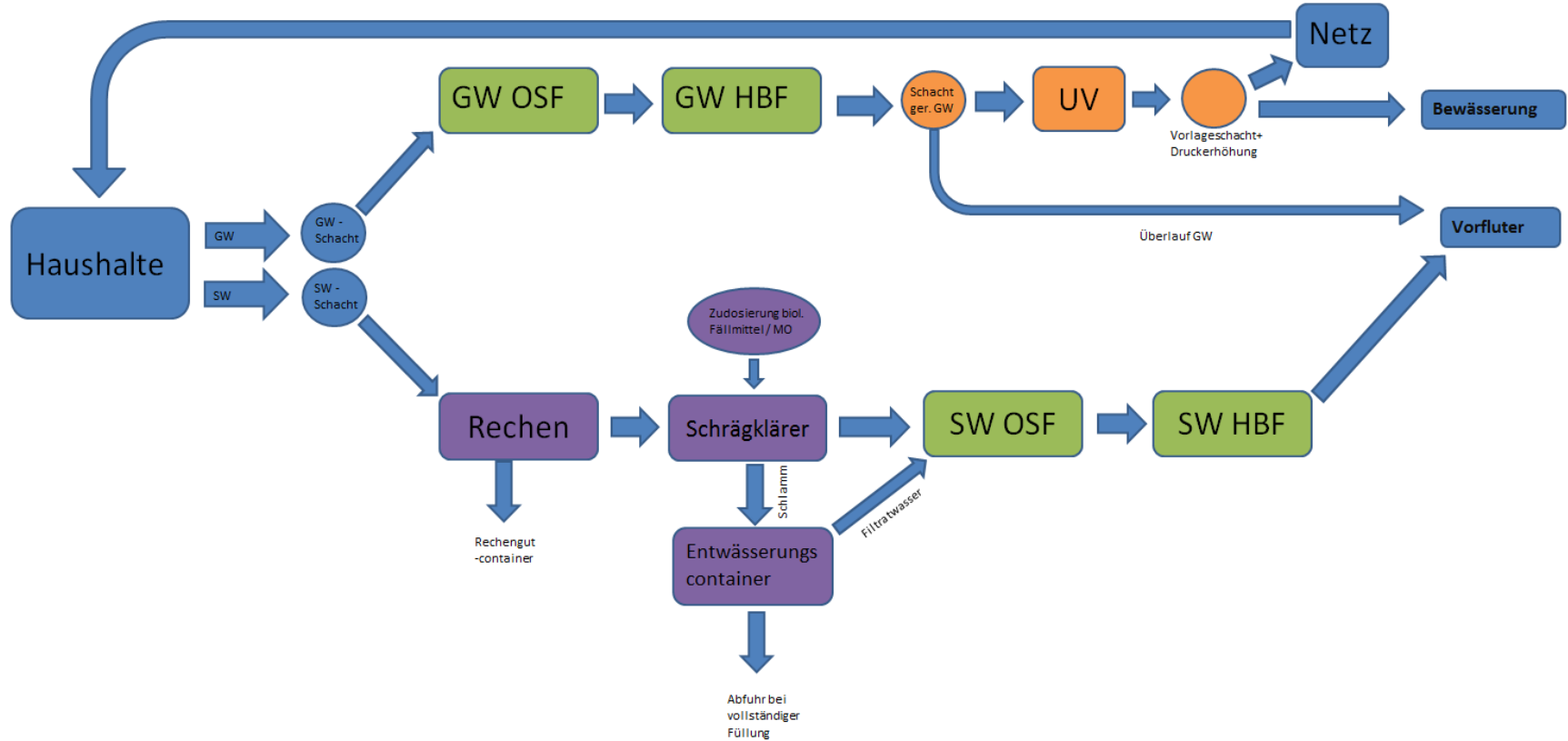
INNOVATIVE VARIANTE: OASE21 MIT GRAUWASSER/SCHWARZWASSTRENNUNG IM VAKKUMSYSTEM





# | WASSER / ABWASSER

INNOVATIVE VARIANTE: OASE21 MIT GRAUWASSER/SCHWARZWASSERTRENNUNG IM VAKKUMSYSTEM



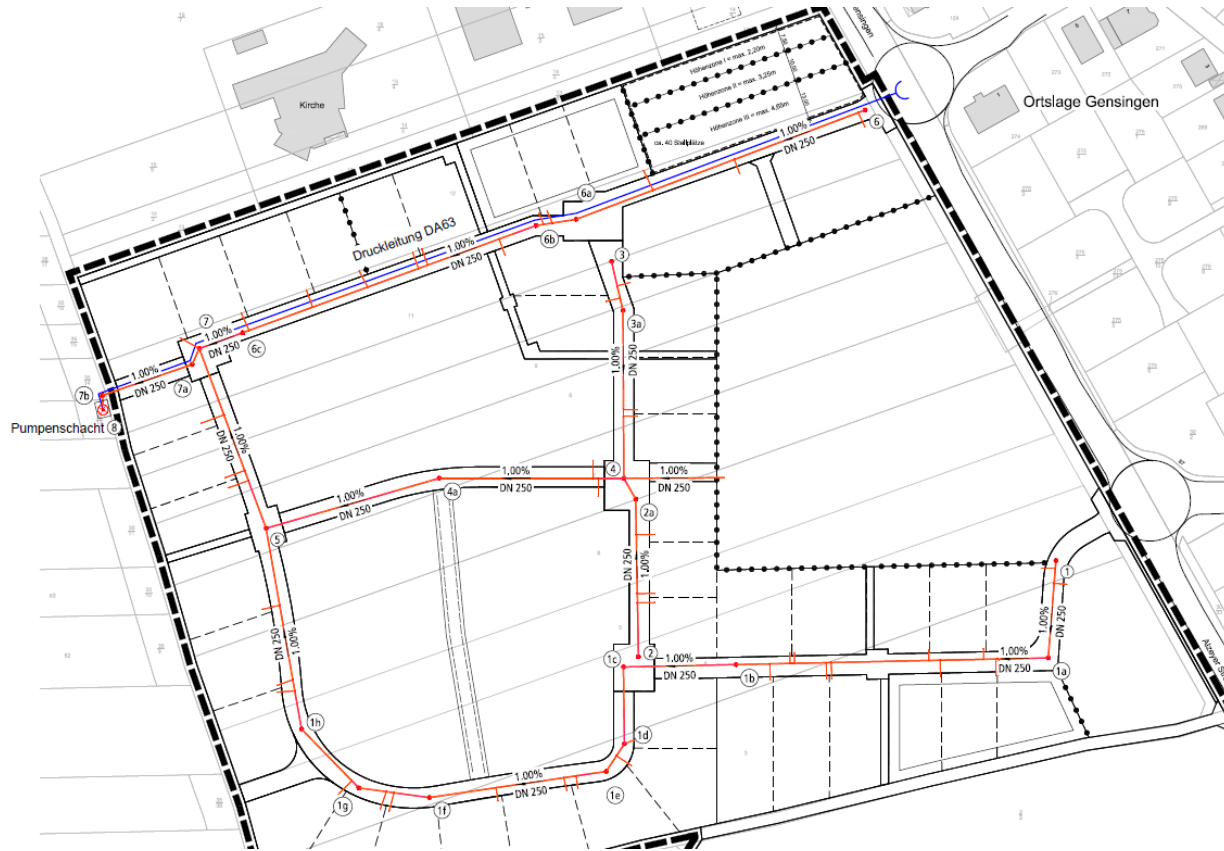
INNOVATIVE VARIANTE: OASE21 MIT GRAUWASSER/SCHWARZWASSTRENNUNG IM VAKUUMSYSTEM

## Besonderheiten des Systems:

- Grauwasser- und Schwarzwassertrennung
  - Abwasseranschlüsse müssen im Haus getrennt sein.
- Vakuumkanalisation
  - Bietet die Möglichkeit für den Einsatz von Vakuumtoiletten im Haus
  - Anschlusschacht (Übergabe von Freigefälle zu Vakuumkanalisation) muss möglicherweise auf dem Grundstück platziert werden.
- Pflegewasserversorgung: Pflegewasser wird vergünstigt für spezielle Zwecke angeboten (bspw.: Toilettenspülung, Reinigung, Waschmaschine und Bewässerung
  - Ein zweiter Zähler und zusätzliche Wasserleitungen werden benötigt
- Abwassergebühren bleiben innerhalb der Verbandsgemeinde identisch

# | WASSER / ABWASSER

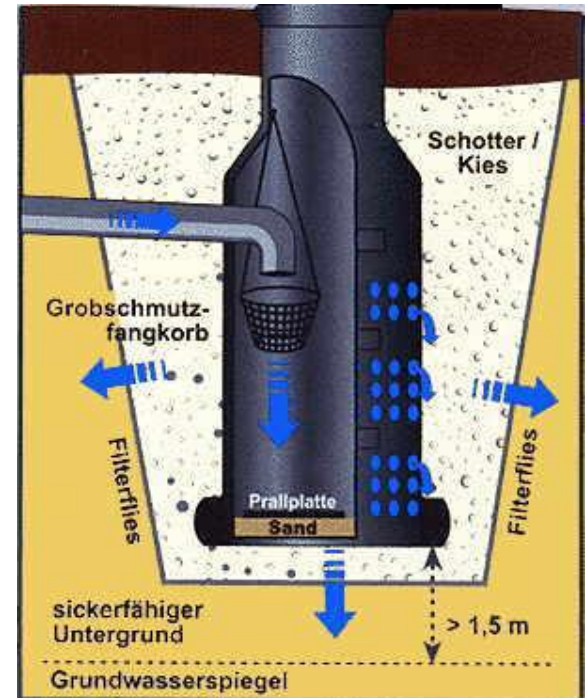
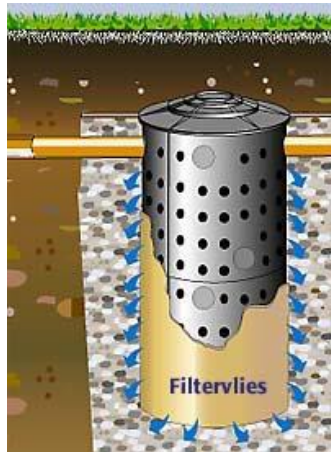
## KONVENTIONELLE VARIANTE: PUMPWERK MIT FREIGEFÄLLEKANAL



## Regenwasser

Regenwasser muss auf dem Grundstück verbleiben und lokal gespeichert und/oder versickert werden.

Hierzu ist möglicherweise ein Versickerungsschacht notwendig, da durch Bodenanalysen eine nicht "versickerungsfähige Schicht" festgestellt worden ist.



## Zeitplan:

**Planungs- und Genehmigungsphase: ca. 2,5 Jahre**

**Realisierungszeitraum: ca. 1 Jahr**

**Erster Anschluss an die neue Kläranlage ca.: Mitte 2020**

# 05

## “AUF GUTE NACHBARSCHAFT!”

Soziale Nachhaltigkeit entsteht aus ganzheitlichen Konzepten, in denen ein Nutzungskonzept von Anfang an mit dem Baukonzept mitgedacht wird. Als ländliche Gemeinde muss Gesingen sowohl den Jungen Zuzugsmöglichkeiten bieten, als auch die Alten im Dorf halten.

In vier Planungsschritten wurde die Grundlage dafür gelegt, dass aus der Siedlung “Am Wiesbach” ein Nachbarschaftsquartier wachsen kann.

1. Bürgerbefragung
2. Exkursion
3. B-Plan
4. Partnerakquise



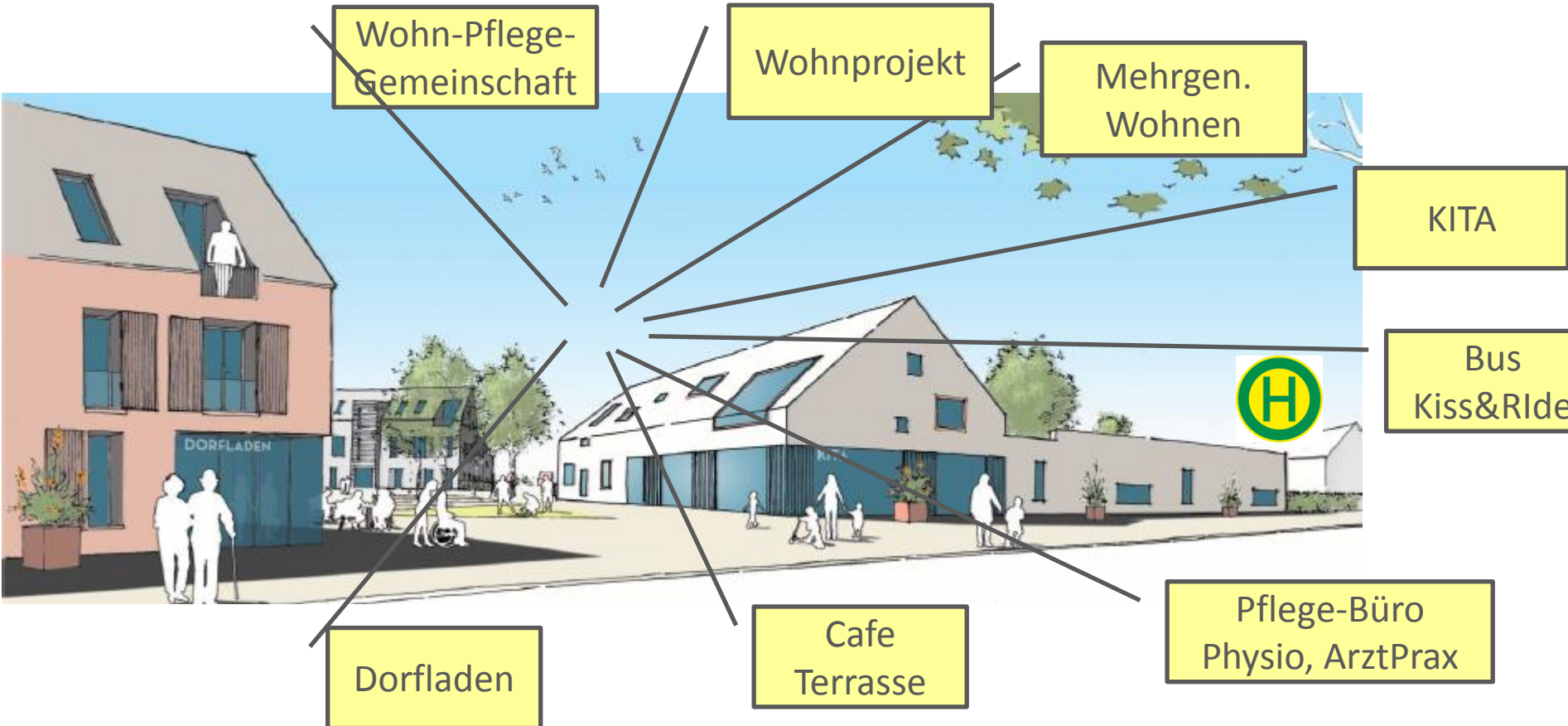
# | Soziales

GRUNDLAGE: DER BEBAUUNGSPLAN



# | Soziales

MEHRGENERATIONENQUARTIER





- Moderation der Kennenlern-Cafés ab 2019
- Entwicklung der Wohngebäude zusammen mit
  - der Gensinger Wohnprojekt-Intitiative *Kleeblatt*
  - den künftigen Bewohner/-innen
- Entwicklung der Wohn-Pflege-Gemeinschaft zusammen mit Partnern aus der Pflege
- Entwicklung des KITA-Konzeptes
- Entwicklung der Dienstleistungsflächen zusammen mit lokalen Akteuren
- Entwicklung der Außenflächen zusammen mit den Nutzerinnen und Nutzern



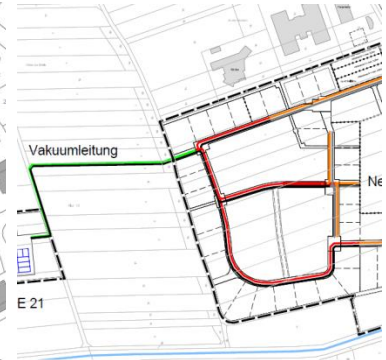
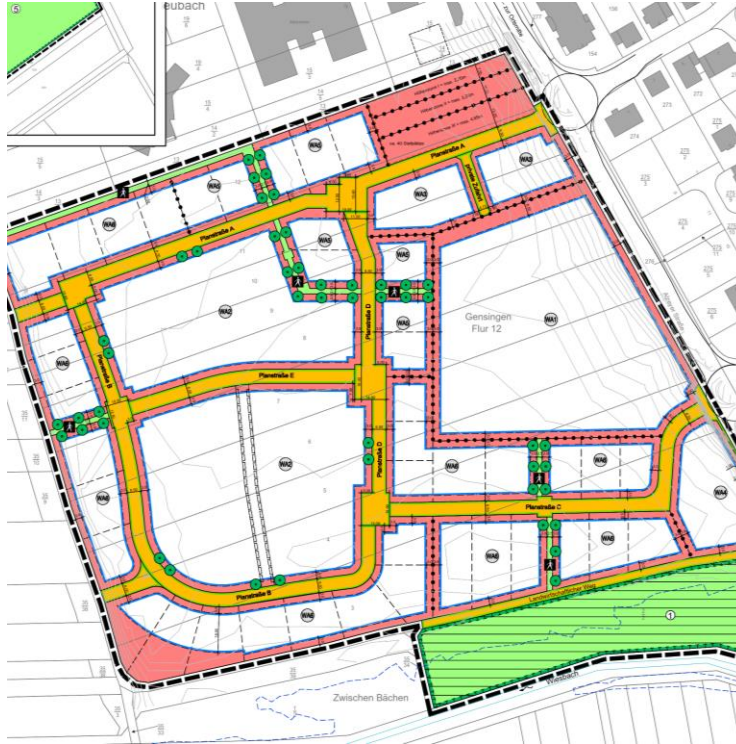


**Chancen für  
Baugemeinschaften  
oder Wohnhöfe**

**Flächenparzellierung  
nach Wünschen  
der Baugruppe**

**Vorteile: Gemeinsamer  
Garten, Parkplatz,  
Telefonanschluss, ...**

Freistehend, Reihenhaus, Eigentumswohnung  
Auch hier: Chancen für Baugruppeninteressierte



# | Möglicher Verlauf des Masterplans

NIEMAND HAT VOR EINE MAUER ZU ERRICHTEN!

## 2009: EIN GEDANKE KEIMT:

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. In in tortor in urna pulvinar blandit.

## 2013 / 14: BÜRGER BEFRAGUNG UND THEMENWERKSTÄTTEN

Wohnen im Alter, Infrastruktur im Quartier

## 2015 / 16: B-PLAN

Neugestaltung - Ermöglichung des Mehrgenerationenquartiers und der Wohnhöfe

## 2010: ZWEIFEL; WIR DÜRFEN DAS NICHT TUN!

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. In in tortor in urna pulvinar blandit.

## 2015: EXKURSION

des Gemeinderats nach Holland – Bürgerplanwerkstatt und CoHousingprojekte

## 2016: MEHRFACH AUSSCHREIBUNG

Auftragsvergabe an fünf Architekturbüros, Erstellung einer stadtplanerischen Grundlage für das Mehrgenerationenquartier

## 2019: MEHRGENERATIONENQUARTIER

Moderation der Kennenlern-Cafés für Wohnungsinteressenten – Eigentum und Miete. Kooperation mit der Wohnprojekt-Initiative.



Ortsgemeinde Gensingen  
Bürgermeister Armin Brendel  
Binger Straße 15  
55457 Gensingen

Telefon & E-Mail  
06727- 12 23  
01 60-90 57 63 75  
ortsbuengermeister @gensingen.de

Web  
[www.gensingen.de](http://www.gensingen.de)