

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

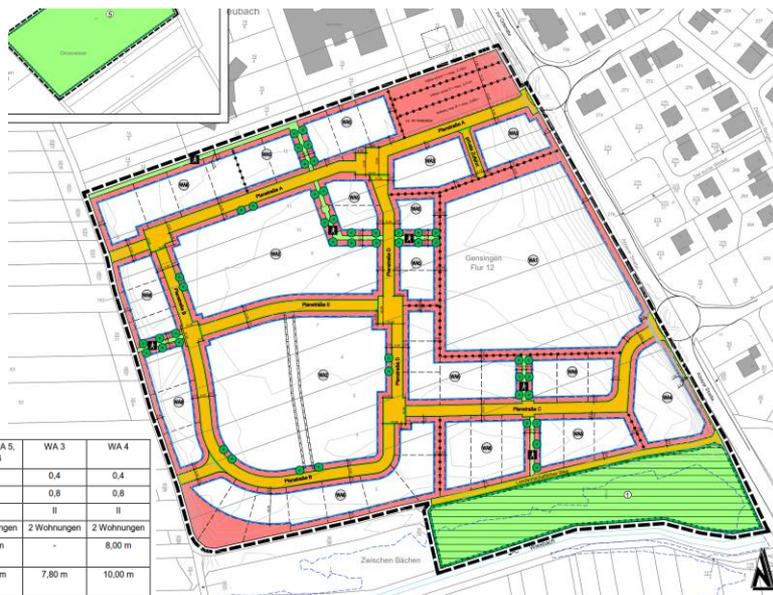
Bezugsfläche ist die des Grundstück einschließlich Straßenseite
vermisst zur Mitte des Grundstückes gemessen.

Art der baul. Nutzung X	Geschosszahl	Dachform FD = Flachdach SD = Satteldach WD = Walddach KWD = Krüppeldach VPD = verschieb. Pultdach
GRZ	GFZ	
Grundflächenzahl	Bauweise	Stützform DH Doppelhäuser OH Einzelhäuser HG Hausgruppen
Bauweise	Hauform	Stützform OH offene Bauweise g. geschlossene Bauweise z. geschlossene Bauweise z. eingeschlossene Bauweise
Traufhöhe	max. Firsthöhe über nachbarl. Anlagen	
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 FH _{min} , Mindesthöhe baulicher Anlagen	-	8,00 m	-	8,00 m
Firsthöhe FH _{max} , 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

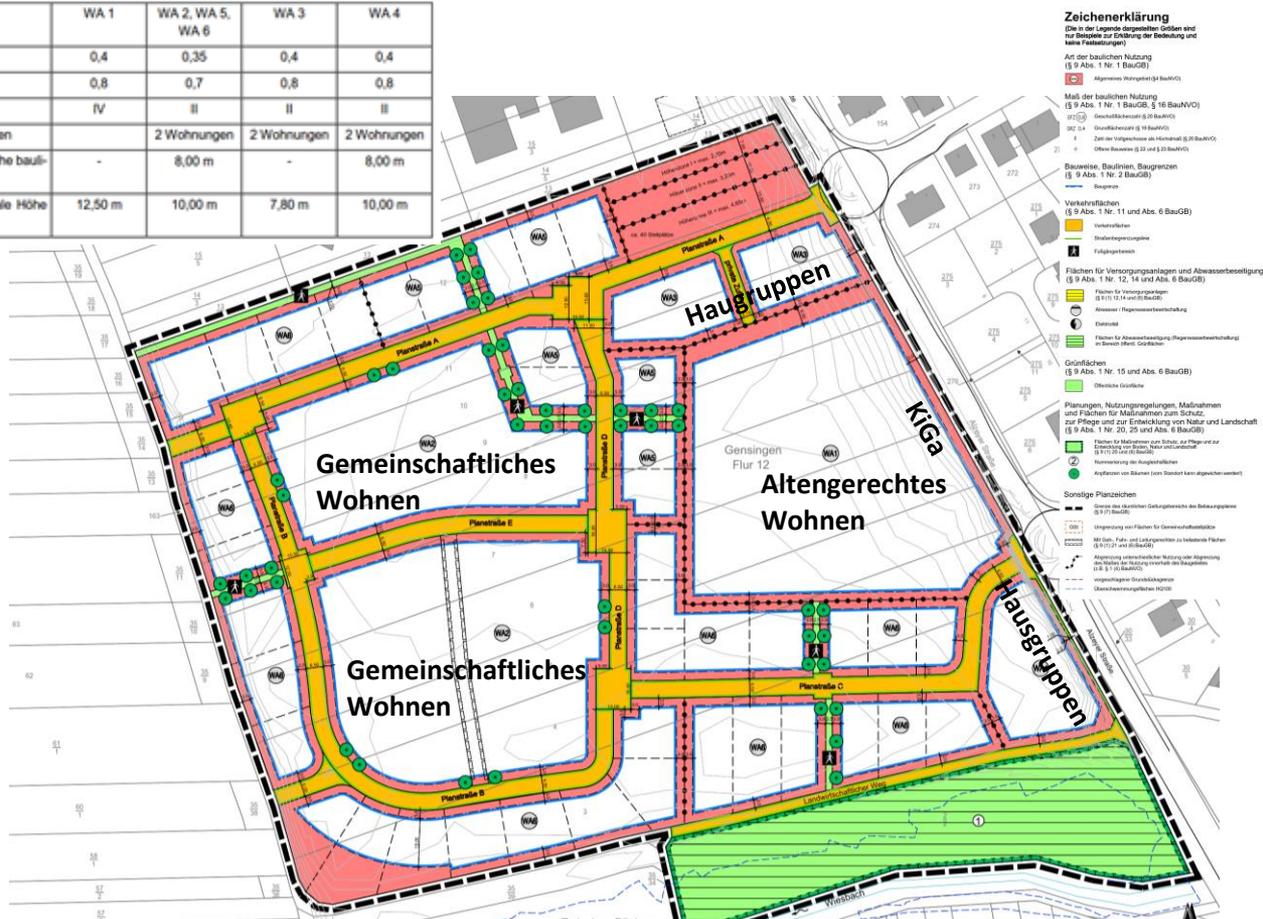
Dachformen
 FD = Flachdach
 SD = Satteldach
 WD = Walddach
 KWD = Kuppelwalddach
 VPD = versetztes Pultdach

Hausformen:
 DH: Doppelhäuser
 EH: Einzelhäuser
 ED: Einzel+Doppelhäuser
 HG: Hausgruppen

Bauweise:
 o: offene Bauweise
 g: geschlossene Bauweise
 a: abweichende Bauweise

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	2 Wohnungen
Firsthöhe F _{min} , Mindesthöhe baulicher Anlagen	-	8,00 m	-	8,00 m
Firsthöhe F _{max} , 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)
 - Allgemeines Wohngebiet (g BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Geschossanzahl (g BauGB)
 - Geschossanzahl (g BauGB)
 - Zahl der Vollgeschosse des Wohnbaus (g BauGB)
 - Other values § 12 and § 13 BauGB
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsmitteln
 - Bahnhofsanlagen
 - Fußgängerwegen
 - Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Abwasser / Regenwasserbeseitigung
 - Elemente
 - 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anforderungen an Grünflächen
 - Anforderungen von Bäumen (je nach Standort kann abgeändert werden)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 7) BauGB
 - Abgrenzung von Flächen für Gemeindefunktionen (Möbelen, Park- und Liegeflächen, öffentliche Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB))
 - Abgrenzung von Flächen für die Nutzung oder Abgrenzung des Natur- und Landschaftsschutzgebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - verpflichtendes Grundbuchvermerk (Grundbuchvermerk § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 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 m² der Fläche mit handelsüblichen Solarpanelen und weiteren 5 m² 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.

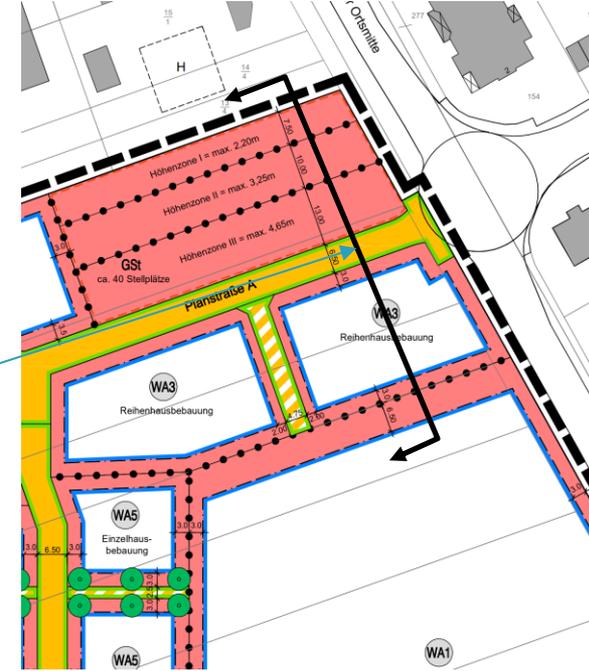
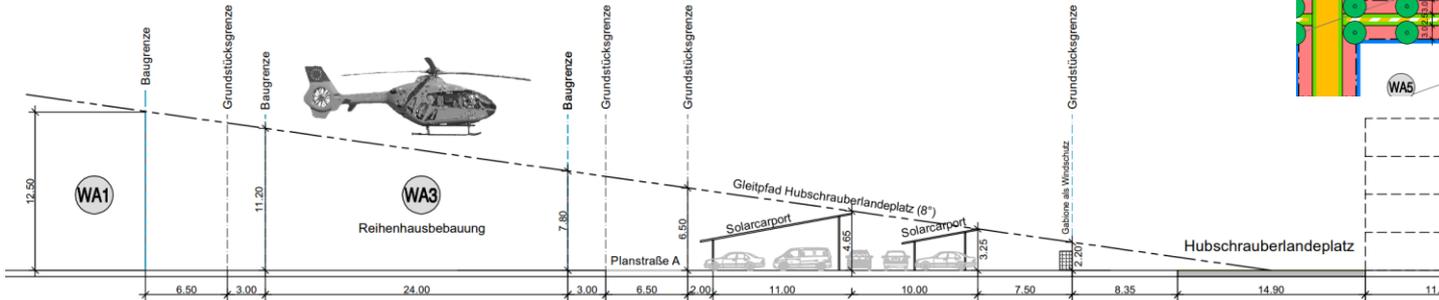
.....



| Bebauungsplan

FESTSETZUNGEN, WAS UND WIE DARF GEBAUT WERDEN

Höhenfestsetzungen am Hubschrauberlandeplatz



03

Gensingen auf dem Weg zur Null-Emissionsgemeinde

ein wichtiger Schritt dahin:

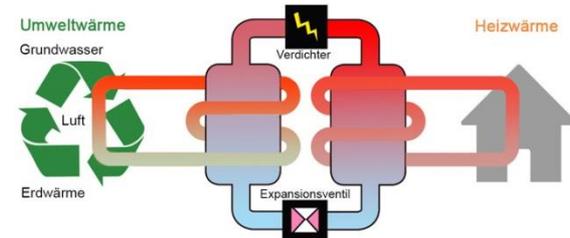
das Bebauungsplangebiet "Gensingen - gemeinsam planen, bauen, wohnen und leben" westlich der Alzeier Straße

*„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 m² [≈ 5 kWp]
- ca. 5 m² 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

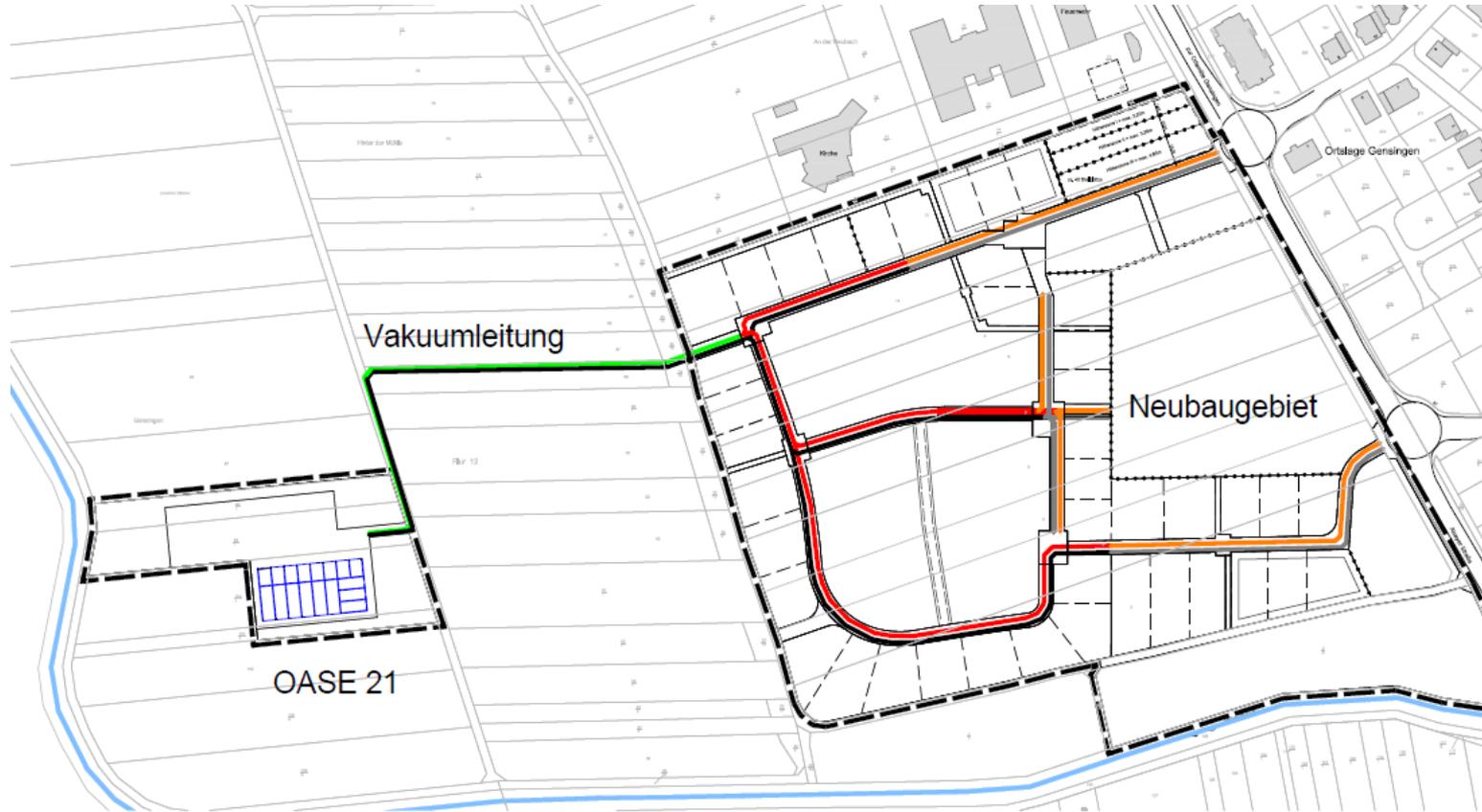
Aktueller Stand:

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

Die Prüfung der Varianten ist insgesamt noch nicht abgeschlossen.

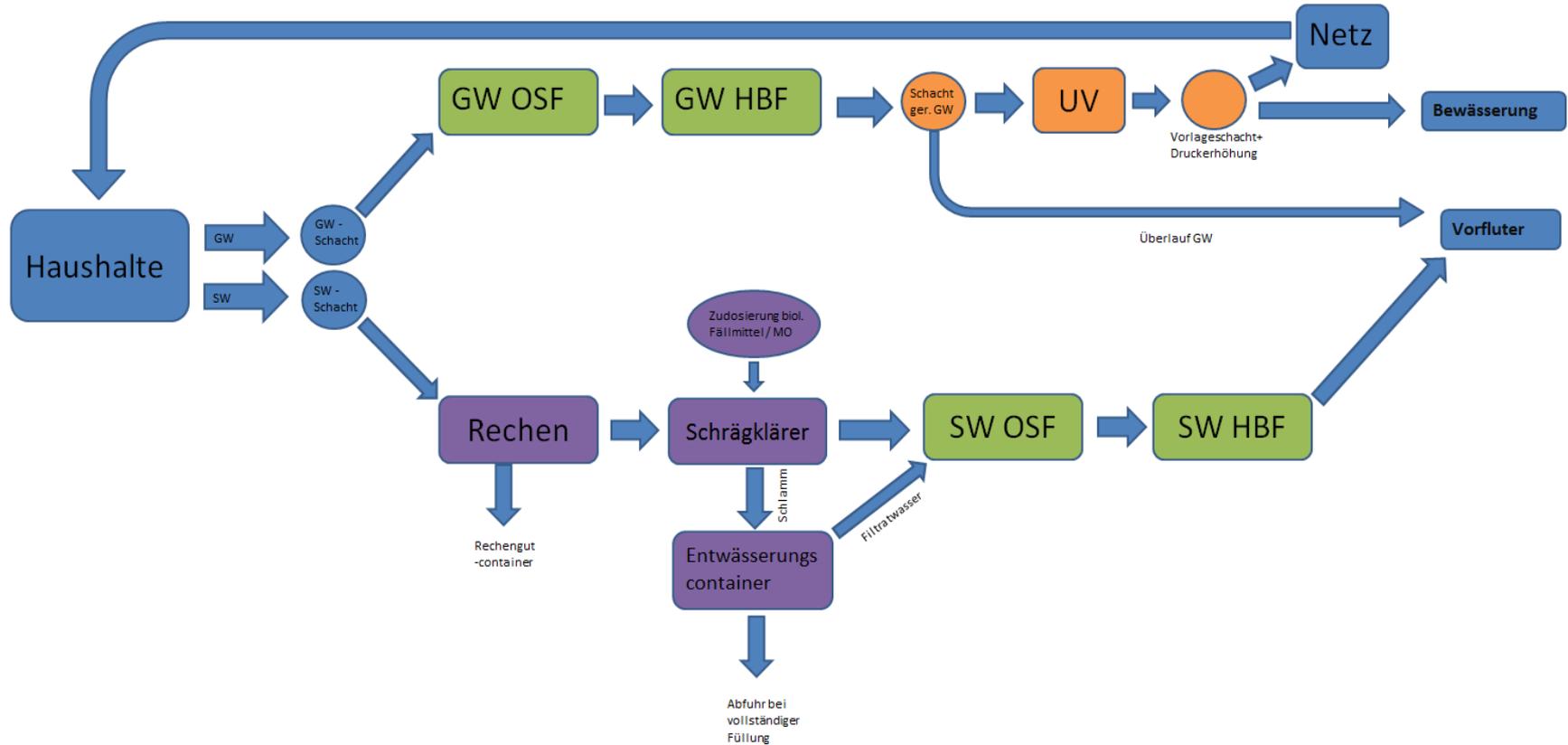
| WASSER / ABWASSER

INNOVATIVE VARIANTE: OASE21 MIT GRAUWASSER/SCHWARZWASSTRENNUNG IM VAKKUMSYSTEM



| WASSER / ABWASSER

INNOVATIVE VARIANTE: OASE21 MIT GRAUWASSER/SCHWARZWASSTRENNUNG IM VAKKUMSYSTEM



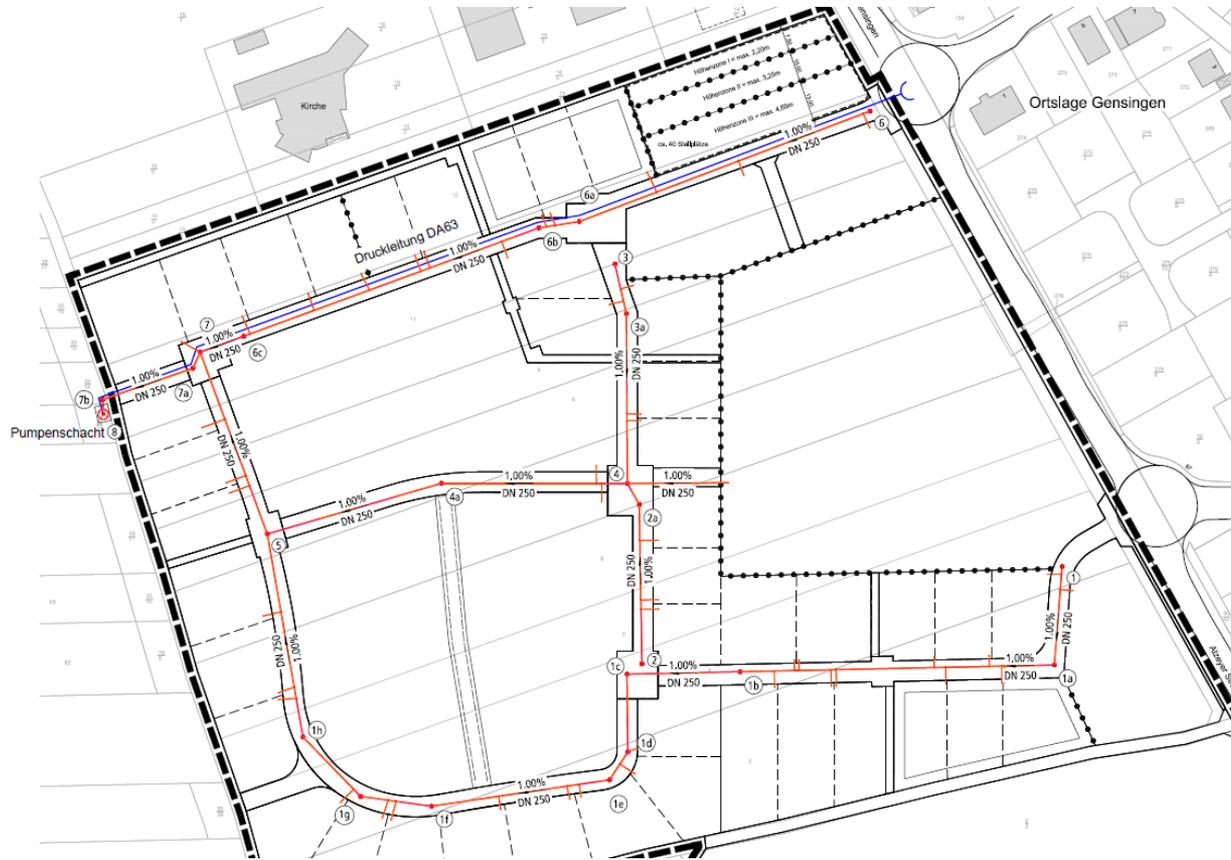
INNOVATIVE VARIANTE: OASE21 MIT GRAUWASSER/SCHWARZWASSTRENNUNG IM VAKUUMSYSTEM

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

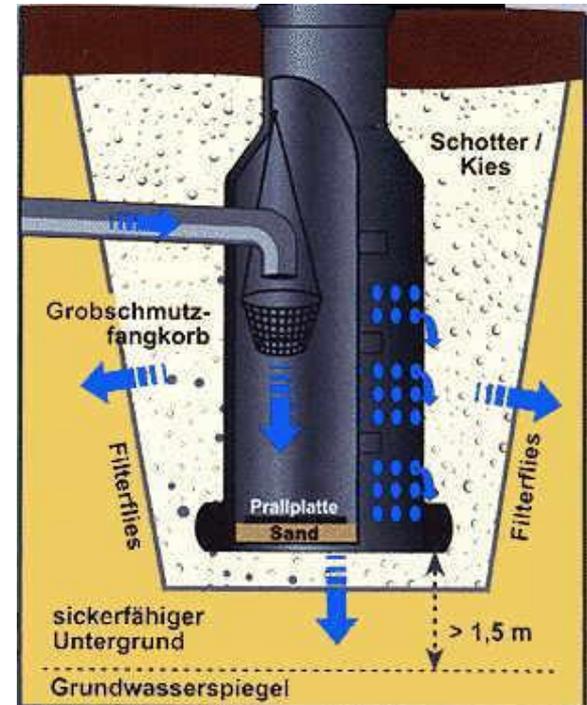
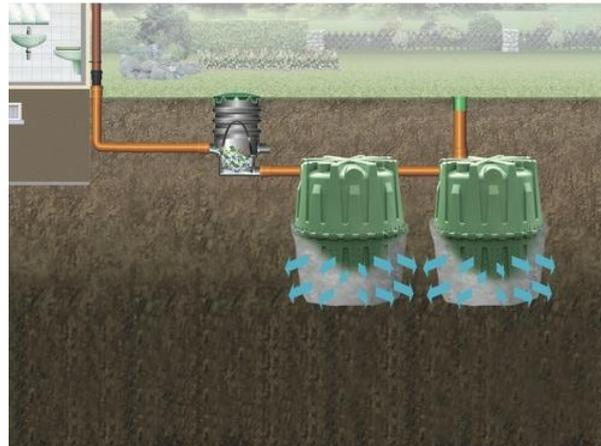
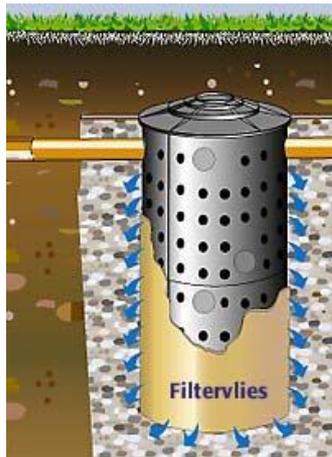
KONVENTIONELLE VARIANTE: PUMPWERK MIT FREIGEFÄLLEKANAL



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.

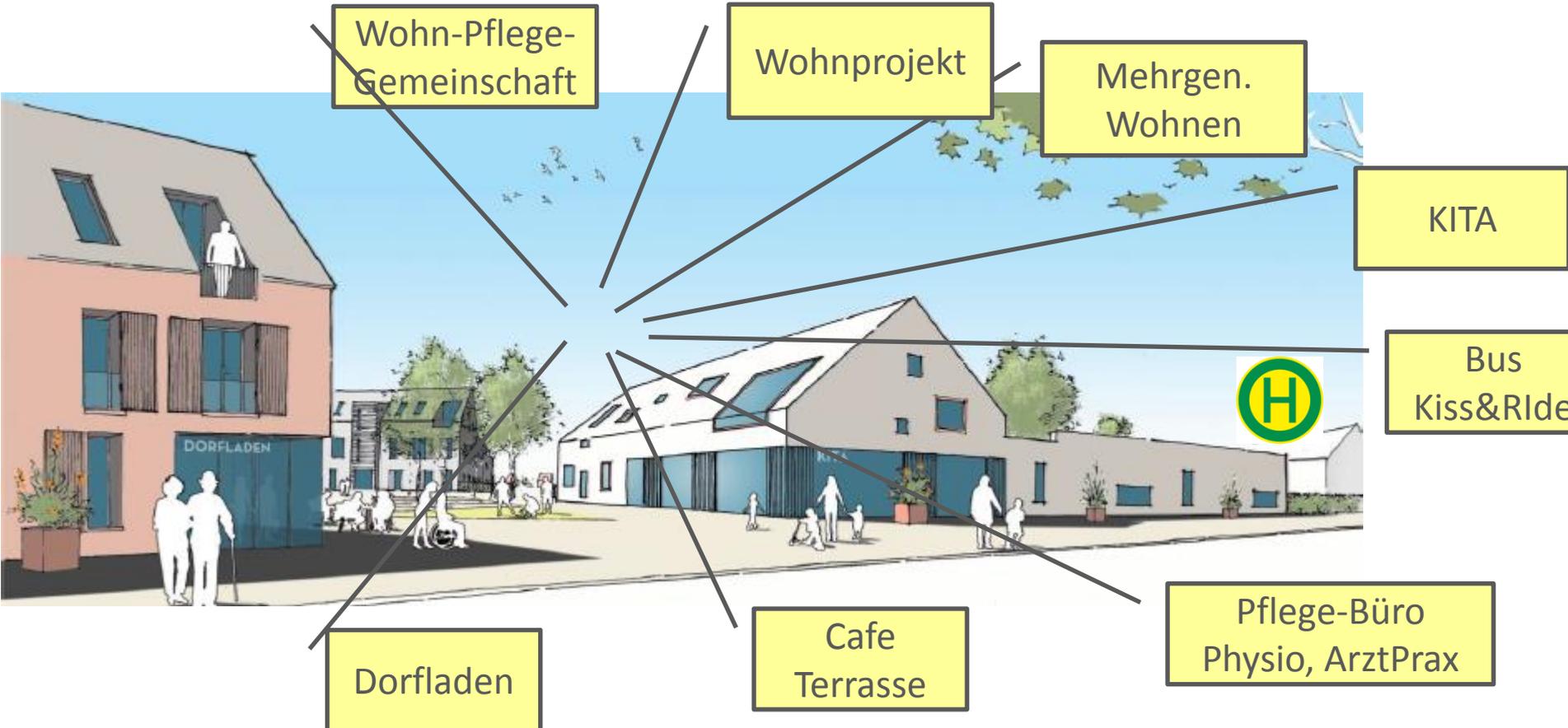
1. Bürgerbefragung
2. Exkursion
3. B-Plan
4. Partnerakquise



| Soziales

GRUNDLAGE: DER BEBAUUNGSPLAN





- 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



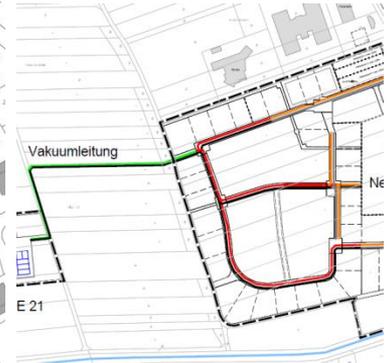


**Chancen für
Baugemeinschaften
oder Wohnhöfe**

**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
ortsbuergemeister @gensingen.de

Web
www.gensingen.de