

BEBAUUNGSPLAN „STAHL-QUARTIER“
NACH §13A BAUGB
MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

TEXTTEIL



GEMEINDE BIRKENFELD

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| RECHTSGRUNDLAGEN | 2 |
| A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 3 |
| B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 11 |
| C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN | 14 |
| D. ANLAGEN | 14 |

RECHTSGRUNDLAGEN

| | |
|---|---|
| Baugesetzbuch | BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) geändert worden ist. |
| Baunutzungsverordnung | BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist. |
| Planzeichenverordnung | PlanZV – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. |
| Landesbauordnung für Baden-Württemberg | LBO – in der Fassung vom 5. März 2010, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41). [§] |
| Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098). |
| Bundesnaturschutzgesetz | BNatSchG – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (2240) geändert worden ist. |
| Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | NatSchG – vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250) |
| Bundes-Immissionsschutzgesetz | BImSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 19.10.2022 BGBl. I S. 1792. |

Sowie die nicht aufgeführten Richtlinien und Gesetze, die im Rahmen dieses Bebauungsplans gültig sind.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

A.1.1 Urbanes Gebiet (MU)

(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe (< 200 m² Verkaufsfläche), Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Bordelle
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 200 m² Verkaufsfläche)

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Grundfläche:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder sonstige Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauNVO).

Es dürfen Gebäude mit bis 4 Vollgeschossen auf darunterliegenden Tiefgaragengeschossen errichtet werden. Zulässig sind Dachgeschosse als nicht Vollgeschosse. Zusätzlich zulässig sind Tiefgaragengeschosse, die unterhalb der festgesetzten EFH liegen und überwiegend zur Aufnahme der notwendigen Stellplätze dienen.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch ihre maximale Gebäudehöhe, jeweils bezogen auf die Höhe ü.NN. (siehe Planeintrag).

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird gemessen an der Oberkante Attika.

Die GH darf durch technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsrohre und Außenantennen, bis zu einem Dachflächenanteil von 15 % um maximal 0,8 m überschritten werden, wenn diese zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen.

Die maximal zulässige GH kann zu Gunsten eines Kamins der Heizzentrale, einer Blitzschutzanlage, oder notwendiger Wärmepumpengeräte überschritten werden.

Die maximal zulässige GH darf durch Sonnenkollektoren um maximal 0,50 m überschritten werden, wenn diese einen Mindestabstand von 1,00 m von der nächstgelegenen Attika aufweisen.

Die GH auf den Dachgeschossen unterhalb des obersten Dachgeschosses kann um maximal 2,75 m mit untergeordneten Bauteilen wie Pergolen, Absturzsicherungen, Vordächern, o. ä., überschritten werden, wenn sie nicht in massiver Bauweise ausgeführt werden. Dies gilt nicht für die oberste festgesetzte GH im jeweiligen Baufenster.

Die GH darf in anderen Fällen nicht überschritten werden.

A.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gibt die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens an. Die EFH wird in m ü.NN (Normalnull) festgesetzt. Abweichungen von max. 0,8 m über oder unter der festgesetzten Höhe können mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden.

A.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Abweichende Bauweise: die Bauweise weicht insoweit von der offenen Bauweise ab, als die Längenbeschränkung von 50 m entfällt.

Zulässig sind Einzelhäuser.

A.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien können gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (Gesimse, Licht-/ Lüftungsschächte, notwendige Treppenabgänge ins UG, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,50 m

- Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) um bis zu 1,50 m
- baulichen Konstruktionen zur Fassadenbegrünung um bis zu 1,80 m
- Terrassen um bis zu 3,00 m
- Tiefgaragenzufahrten und -rampen
- Tiefgaragen im Bereich der hierfür gekennzeichneten Flächen (A.7) über- bzw. unterschritten werden.

Gebäudeteile für Vertikalerschließungen (z.B. Treppenhäuser) können die Baulinien um bis zu 3,00 m unterschreiten.

A.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Ausnahmen: Notwendige Kinderspielflächen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und diese seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Ebenso Nebenanlagen, die für die Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendig sind.

A.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen

Tiefgaragen und zugehörige technische Einrichtungen wie Entlüftungsanlagen sind in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Bereiche zulässig.

Oberirdische Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Flächen nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

A.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Parkplätze

Bei Anlagen mit 3 Stellplätzen und mehr ist an der Stirnseite der Stellplatzreihe sowie an jedem Ende der Stellplatzreihe und längstens nach jedem 3. Stellplatz mindestens ein 1,0 m breiter Bepflanzungstreifen mit 1 Baum nach Pflanzenliste 3 dieses Bebauungsplanes anzulegen. Der Bepflanzungstreifen ist mit einer ausreichenden und geeigneten Unterpflanzung zu versehen.

A.9 Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Leitungen aller Art ist unzulässig.

Der Standort für eine evtl. erforderliche Trafostation für die Versorgung des Areals ist mit dem Versorger abzustimmen.

A.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind folgendermaßen zu belasten:

- Gr Die Flächen sind mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Fr Die Flächen sind mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr und der Rettungsdienste zu belasten
- Lr Die Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belasten

Die Mindestbreiten (siehe Planeintrag) dürfen nicht unterschritten werden.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein. Es dürfen auf den Flächen keine Bäume gepflanzt werden.

A.11 Öffentliche und Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind als Vegetationsfläche vollflächig zu begrünen, zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, gemäß Pflanzlisten 2 und 3 dieses Bebauungsplans.

Vorzonen:

Vorzonen sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf der gesamten Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze liegen. Diese sind mit Ausnahme von erforderlichen Zufahrten, Zuwegungen zu Hauseingängen, Fahrradstellplätzen, Terrassen bis zu einer Fläche von 15m², markierte Flächen für offene Stellplätze und notwendigen technischen Gebäudeeinrichtungen (z.B. Hausanschlusschächten, Lüftungsschächten von Tiefgaragen, etc.) als Vegetationsfläche vollflächig zu begrünen, zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Das Pflastern oder das Abdecken mit Schotter-, Kies- und vergleichbaren Materialien ist nicht zulässig.

Sie sind in ihrer Höhenlage an die jeweils entsprechende Höhe der angrenzenden Straßenfläche bis zu einer Differenz von maximal 1,00 m über Oberkante Straße anzupassen.

A.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Anlage 1 „Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief mit planungsrechtlichen Festsetzungen“ des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 02.02.2023.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Rodung von Bäumen und Gehölzen sind lediglich außerhalb Brutzeit von Vögeln im Zeitraum 01.10. – 28./29.02 zulässig.

Der Abriss der Gebäude ist lediglich außerhalb Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum 01.12. – 28./29.02. zulässig.

Wasserdurchlässige und begrünbare und/oder verdunstungsfähige Beläge:

Offene Stellplätze für PKW bzw. Fahrräder, neu anzulegende Zufahrten einschließlich Hauszugänge sowie Rad- und Fußwegeverbindungen sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren und/oder verdunstungsfähigen Belägen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Tiefgaragenzufahrten und Behindertenstellplätze sind hiervon ausgenommen.

Erdüberdeckung Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile:

Die Bereiche der obersten Decke von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen, die nicht überbaut sind, sind mit einer Substratstärke von mindestens 60 cm zu überdecken. Bei Ausführung als Retentionsdach sind mindestens 30 cm zu überdecken. Bereiche an denen Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen sind, sind gem. Pfg 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die weiteren Flächen sind gem. Pfg 1 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Umweltfreundliche Beleuchtung:

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Für die Außenbeleuchtung sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Als insektenfreundlich gelten LED-Leuchten mit warmweißem Licht und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin. Die Beleuchtung ist hierbei möglichst niedrig zu installieren. Das Beleuchten von Gebäudefassaden und Abstrahlen von Licht in den Himmel sind nicht zulässig.

Vermeidung Fallenwirkung (z. B. Bodenfallen, Kellerschächte):

Bau- und anlagebedingt können Tiere durch Technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu vermeiden, sind bau- und anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern (z. B. durch angepasste Abdeckgitternetze).

Vermeidung von Vogelschlag:

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für großflächige Fensterfronten geeignete, für Vögel sichtbare Scheiben zu verwenden oder Maßnahmen mit gleicher Wirksamkeit zum Vogelschutz zu treffen.

A.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe Anlage 1 „Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief mit planungsrechtlichen Festsetzungen“ des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 02.02.2023.

Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Dachbegrünung

Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft und flächendeckend mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu versehen und gem. Pflanzenliste 1 extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind

Glasdächer und Dachterrassen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Energie ist zulässig.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Strauch- und Baumpflanzungen

Die in der Planzeichnung eingetragene Fläche „Pfg 2“ ist zur Ein- und Durchgrünung des Quartiers mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gem. der Pflanzenliste 2 als naturnahe Hecke bzw. Strauchpflanzung mit Bäumen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität der Jungpflanzen Sträucher: vStr, 4 Tr, oB, h 60 – 100.

Mindestqualität Bäume: StU 18 – 20 cm, 3xv (dreimal verpflanzt).

Diese Flächen dürfen durch erforderliche Zuwegungen zu Hauseingängen unterbrochen werden.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung vorgesehenen Baumstandorten und eingetragenen Flächen „Pfg 3“ sind hochstämmige Einzelbäume gem. Pflanzenliste 3 mit einem Stammumfang von min. 18 – 20 cm, 3xv zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Durchmesser der Pflanzlöcher muss mindestens dem 1,5-fachen Wurzelwerk- oder Ballendurchmesser entsprechen, die Tiefe des Pflanzloches der Ballenhöhe. Beim Ausheben des Pflanzloches sind die verschiedenen Bodenschichten getrennt zu lagern und entsprechend wieder einzubauen. Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche um den Stamm muss gem. DIN 18916 mindestens 6 m² betragen. Ist dies nicht zu gewährleisten, z. B. bei Abdeckungen mit Pflaster- und Plattenbelägen, sind gemäß FLL (2019) entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Luft- und Wasserversorgung durchzuführen. Die Baumscheiben sind gegen überfahren zu sichern. Die im Plan gekennzeichneten Baumstandorte sind verbindlich. Nach der Pflanzung ist die übliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

Pflanzenlisten

Allgemeine Pflanzenlisten für den öffentlichen und privaten Bereich im bebauten Gebiet (für Birkenfeld; Produktionsraum 7 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland). Soweit bei den Bäumen der Pflanzenliste 3 kein gebietseigenes Pflanzgut verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist grundsätzlich ausgeschlossen. Folgende (heimische und standortgerechte) Artenauswahl (ohne Giftpflanzen, ohne Eichen und Eschen aufgrund Eichenprozessionsspinner und Eschentriebsterben) ist bevorzugt zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|--|-----------------|
| Pflanzenliste 1 (Dachbegrünung) – Saatgutmischung extensive Dachbegrünung für Pflanzgebot 1 | |
| Gräser | |
| <i>Festuca</i> -Arten | Schwingel-Arten |
| <i>Koeleria</i> -Arten | Schmiele-Arten |
| <i>Poa</i> -Arten | Rispen-Arten |
| Kräuter | |
| <i>Achillea millefolium</i> | Schafgarbe |
| <i>Antennaria dioica</i> | Katzenpfötchen |
| <i>Anthemis tinctoria</i> | Färberkamille |
| <i>Avena sempervirens</i> | Blaustrahlhafer |
| <i>Calamagrostis x acutiflora</i> | Reitgras |
| <i>Carex montana</i> | Bergsegge |

| | |
|---|---------------------------|
| <i>Centaurea scabiosa</i> | Flockenblume |
| <i>Chrysanthemum leuc.</i> | Wiesen-Margerite |
| <i>Dianthus carthusianorum</i> | Karthäuser-Nelke |
| <i>Sedum</i> -Arten | Fetthenne |
| <i>Sempervivum</i> -Arten | Dachwurz |
| <i>Thymus</i> -Arten | Thymian |
| In Ergänzung mit weiteren Gräsern und Stauden. | |
| Pflanzenliste 2 – Sträucher und Bäume für Pflanzgebot 2 | |
| Sträucher | |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Gewöhnliche Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweiggriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnliche Liguster |
| <i>Rosa canina</i> | Echte Hundsrose |
| <i>Rosa gallica</i> | Essigrose |
| <i>Rosa glauca</i> | Rotblättrige Rose |
| <i>Rosa majalis</i> | Zimtrose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Weinrose |
| <i>Rosa spinosissima</i> | Bibernellrose |
| <i>Rosa tomentosa</i> | Filzrose |
| <i>Rosa villosa</i> | Apfelrose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gewöhnlicher Schneeball |
| Kleinwüchsige Sorten sind zulässig | |
| Stauden und Gräser sind zulässig. | |
| Bäume 2. Ordnung | |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| <i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet' | Echter Rotdorn |
| <i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra' | Blutpflaume |
| Pflanzenliste 3 – Bäume für Pflanzgebot 3, Alternativ Klimabäume | |
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> inkl. Sorten, z. B. „Fastigiata“ | Hain-Buche („Säulenform“) |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rot-Buche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Sorbus aria</i> | Echte Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |
| Kleinwüchsige Sorten sind zulässig | |
| Klimabäume | |
| <i>Acer campestre</i> „Elsrijk“ | Feld-Ahorn |
| <i>Acer campestre</i> „Huibers Elegant“ | Feld-Ahorn |
| <i>Acer monspessulanum</i> | Französischer Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> „Lucas“ | Säulen-Hainbuche |
| <i>Alnus x spaethii</i> | Purpur-Erle |
| <i>Celtis australis</i> | Südlicher Zürgelbaum |
| <i>Ostrya carpinifolia</i> | Hopfenbuche |
| <i>Sorbus</i> „Dodong“ | Eberesche |
| <i>Tilia cordata</i> „Erecta“ | Dickkronige Winter-Linde |
| <i>Tilia cordata</i> „Rancho“ | Kleinkronige Winter-Linde |

| | |
|--|--------------------|
| <i>Tilia euchlora</i> | Krim-Linde |
| <i>Tilia tomentosa</i> „Barbant“ | Silber-Linde |
| <i>Ulmus</i> „Columella“ | Säulen-Ulme |
| <i>Ulmus</i> Hybride „New Horizon“ | Resista-Ulme |
| <i>Ulmus hollandica</i> „Lobel“ | Stadt-Ulme |
| Pflanzenliste 4 (Fassadenbegrünung) - Rankende bzw. kletternde Pflanzen (siehe Hinweise u. Empfehlungen C.13) | |
| <i>Clematis vitalba</i> | Waldrebe |
| <i>Clematis spec.</i> | Clematis in Sorten |
| <i>Hedera helix</i> | Efeu |
| <i>Humulus lupulus</i> | Hopfen |
| <i>Lonicera caprifolium</i> | Echtes Geißblatt |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | Waldgeißblatt |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | Wilder Wein |
| <i>Rosa spec.</i> | Kletterrosen |
| <i>Vitis vinifera</i> | Echte Weinrebe |

Quelle: Baumschule Rall 2020: Pflanzkatalog 2020, „Bäume für morgen“. Eningen unter Achalm

A.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Siehe Anlage 1 „Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief mit planungsrechtlichen Festsetzungen“ des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 28.06.2022 / 02.02.2023.

CEF-Maßnahme Vögel

Als CEF-Maßnahme für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten potenziell vorhandener Brutvögel sind mindestens acht Halbhöhlen-Nisthilfen und eine künstliche Nisthilfe für Höhlenbrüter an dafür geeigneten Gebäuden und Gehölzen aufzuhängen. Der Anflug darf nicht durch Äste behindert werden. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Das Anbringen bzw. Installieren der Nisthilfen ist durch eine entsprechende Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten.

CEF-Maßnahme Fledermäuse

Als CEF-Maßnahme für den Verlust von potenziell genutzten Tagesquartieren einzelner Fledermäuse sind mindestens vier Fledermaus-Flachkästen und zwei Fledermaushöhlen an dafür geeigneten Gebäuden und Gehölzen aufzuhängen. Der Anflug darf nicht durch Äste behindert werden. Die künstlichen Fledermaus-Quartiere sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Das Anbringen bzw. Installieren der künstlichen Fledermaus-Quartiere ist durch eine entsprechende Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten.

Die benannten Flächen und Maßnahmen liegen bzw. erfolgen jeweils zur Hälfte auf dem Flurstück 3122 und auf den westlich angrenzenden Flurstücken der Gemeinde.

A.15 Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Schalltechnische Untersuchung (Schall- Immissionsprognose) von GN Bauphysik vom 28.06.2022 (Anlage 3) ist zu beachten.

Können im Baugenehmigungsverfahren abweichende bzw. geringere Geräuschimmissionen (Gewerbelärm, Verkehrslärm) nachgewiesen werden, ist eine Überprüfung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (gem. „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz; Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, August 1998“ und „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 01. Juni 2017“) kann auf die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gegebenenfalls verzichtet werden bzw. eine Anpassung der maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der Verwaltungsvorschrift Technische Bestimmungen (VwV TB, vom 20. Dezember 2017) oder bei Bedarf einer aktualisierten Fassung der schalltechnischen Untersuchung erfolgen.

Beim Betrieb von Wärmepumpen oder ähnlichen haustechnischen Anlagen ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

A.16 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B.1.1 Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden mit Ausnahme von Solaranlagen gemäß Punkt B.2 der örtlichen Bauvorschriften sind unzulässig.

Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden sind unzulässig.

Fassadenbegrünungen und Solarfassaden sind bis zu einer Fläche von 2/3 je Fassadenfläche zulässig. Bei Solarfassaden sind Blendwirkungen auszuschließen.

B.1.2 Gestaltung technischer Einrichtungen an Fassaden

Technische Einrichtungen (z.B. außen sichtbare Kaminrohre, Klimageräte, etc.) mit Ausnahme von Solaranlagen gemäß Punkt B.2 der örtlichen Bauvorschriften sind an Gebäude-Außenfassaden nicht zulässig.

B.1.3 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer von Hauptgebäuden sind gemäß Planeintrag nur mit Flachdach (maximal 5° Dachneigung) zulässig.

Dachflächen sind dauerhaft und flächendeckend mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu versehen und gemäß Pflanzenliste 1 extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Energie ist zulässig.

Siehe Anlage 1 „Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief mit planungsrechtlichen Festsetzungen“ des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 02.02.2023.

Technische Dachaufbauten wie Solaranlagen, Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten sind zulässig, weitestgehend zu bündeln und zusammen zu fassen.

Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten muss mit den Dachaufbauten ein Abstand zur Dachkante eingehalten werden, der mindestens der Höhe der Anlagen entspricht. Die Installation von Solaranlagen ist zulässig.

B.2 Solar- und Photovoltaikanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind grundsätzlich nur auf dem Dach oder in die Fassadenflächen flächenbündig integriert zulässig.

Die Regelungen unter Punkt A.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Punkt B1 der örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

Die Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m von der nächstgelegenen Innenkante der Attika aufweisen. Blendwirkungen sind auszuschließen.

Es sind Systeme zu nutzen, die in Kombination mit der geforderten Dachbegrünung möglich sind.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) ist zu beachten.

B.3 Tiefgaragen mit Begrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Tiefgaragen sind im Mittel mit 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei der Ausführung eines Retentionsdachs kann die Erdüberdeckung auf 30 cm reduziert werden. Ausgenommen sind die Erdgeschossterrassen und private Wege.

B.4 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen sowie parallel zur Fassade angebracht sind.

Nicht zulässig sind:

- innenbeleuchtete und/oder sich bewegende Werbeanlagen
- Lichtwerbungen in Form von wechselndem, blinkendem, laufendem bzw. bewegtem Licht
- Fremdwerbungen
- dauerhafte Fahnenwerbungen

B.5 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken nach Pflanzliste oder als Hecken mit integrierten Zäunen aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Staketen-, Stabgitterzäune o. ä. sind nicht zulässig. Geländer als notwendige Absturzsicherungen sind davon ausgenommen. Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig. Sie haben einen Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten. Höhenunterschiede sind mit Stützmauern oder Böschungen abzufangen.

B.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind folgende Stellplätze nachzuweisen (Bruchzahlen sind aufzurunden; z.B. 5,5 Stellplätze = 6 Stellplätze):

Für Wohnungen mit einer Wohnfläche

| | |
|--|-----------------|
| - < 65 m ² | 1,0 Stellplatz |
| - 65 m ² bis 100 m ² | 1,5 Stellplätze |
| - > 100 m ² | 2,0 Stellplätze |

Die Vorgaben des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, GEIG) müssen eingehalten werden.

Für das Baufeld 1 sind die notwendigen Stellplätze nach VwV-Stellplätze nachzuweisen.

B.7 Abfallbehälterstandplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälterstandplätze sind innerhalb der Gebäude (Müllräume) unterzubringen.

Die Abfallwirtschaftssatzung des Enzkreises in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

B.8 Außenantennen und Mobilfunkanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind nur als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsanlage zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

B.9 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Siehe Anlage 1 „Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief mit planungsrechtlichen Festsetzungen“ des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 02.02.2023.

Neben den Festsetzungen von Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen als extensive Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist unzulässig. Offene Stellplätze für PKW bzw. Fahrräder, neu anzulegende Zufahrten einschließlich Hauszugänge sowie Rad- und Fußwegeverbindungen sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren und/oder verdunstungsfähigen Belägen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Tiefgaragenzufahrten und Behindertenstellplätze sind hiervon ausgenommen.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bauvorlagen

Zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen ist der Baurechtsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, bestehende und geplante Bäume, Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Materialangaben, sowie sonstige Nutzungen der Freiflächen darzustellen. (gemäß LBOVVO).

C.2 Grundwasserschutz

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Enzkreis (Umweltamt) als untere Wasserbehörde zu informieren.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit dem Antreffen von Grundwasser gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Behörde.

C.3 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Der Bodenaushub ist in

einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das beim Bauaushub anfallende Material sollte, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Im Zuge des Baubetriebs eintretende unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) sind auf das engere Baufeld zu beschränken.

Nicht verwertbare Böden sind von verwertbarem Bodenmaterial zu separieren und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe müssen so gelagert werden, dass Stoffeinträge in den Untergrund oder Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Bauabfälle sind entweder zu recyceln oder fachgerecht zu entsorgen.

Werden unerwartet Bodenbelastungen in Form von farblichen oder geruchlichen Auffälligkeiten angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt des Enzkreises (Umweltamt, Fachbereich Bodenschutz) zu benachrichtigen.

C.4 Baugrund

Ein allgemeines geotechnisches Gutachten (geotechnischer Untersuchungsbericht von Re2area vom 09.08.2021) zum Plangebiet liegt vor (Anlage 4). Es wird empfohlen, für die konkret geplanten Bauwerke bauvorhabenbezogene geotechnische Gutachten durch ein Fachbüro erstellen zu lassen. Bei speziellen geotechnischen Fragen im Rahmen der einzelnen Planungen und privaten Bauvorhaben ist eine geotechnische Beratung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro einzuholen.

C.5 (Rück-)Verfüllungen

Bei (Rück-)Verfüllungen mit Boden- oder Recyclingmaterial im Rahmen der Baumaßnahme sind die Vorgaben der „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ sowie die Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden)“ zu berücksichtigen.

Für geogen bedingte Überschreitungen der Schwermetallgehalte findet die Öffnungsklausel gem. 6.3 der VwV Boden Anwendung. Das Vorgehen ist mit dem Landratsamt Enzkreis (Umweltamt, Fachbereich Bodenschutz) abzustimmen.

Sollten die oben aufgeführten Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

C.6 Altlasten

Für den Aushub der mit LCKW belasteten Böden wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Enzkreis (Umweltamt) ein Sanierungskonzept erarbeitet (Anlage 5).

C.7 Kampfmittel

Es liegt eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung vor (Bestandteil der Anlage 4). Die untersuchten Luftbilder lieferten keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsgebietes durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg. Die geplanten Bauarbeiten können demnach ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Die Luftbildauswertung ist keine Garantie für absolute Kampfmittelfreiheit. Eine Gefahr von Artilleriegranaten-Blindgängern kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde erteilt keine Garantie für Kampfmittelfreiheit.

C.8 Fund von Kulturdenkmalen (Bodendenkmale)

Sollten bei den Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, Scherben usw.) oder Befunde (z. B. Gräber, Gruben, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen) entdeckt werden, sind das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart oder das Bauamt der Gemeinde Birkenfeld als zuständige Behörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

Die Möglichkeit zur Dokumentierung und Fundbergung ist einzuräumen. Kurzfristige Verzögerungen des Bauablaufs können nicht ausgeschlossen werden. Zusätzlich wird auf die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen.

C.9 Unterirdische Ver- und Entsorgung

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenwegegesetzes zu Lasten des Antragsstellers gehen.

C.10 Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

C.11 Rettungswege und Aufstellflächen Feuerwehr

Aufstellflächen und Rettungswege auf öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen und festzulegen.

C.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Weiteren grundbuchrechtlich z.B. durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu sichern. Dabei sollen öffentliche Leitungen und Kanäle eine Priorisierung z.B. durch ein im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht erhalten.

C.13 Fassadenbegrünung

Aus Gründen der Klimaanpassung wird empfohlen Fassadenbegrünungen mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Pflanzenliste 4 an der Süd- oder Westseite der Gebäude anzubringen. Alternativ kann eine Nutzung zur solaren Energiegewinnung erfolgen.

C.14 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Grundstücksgrenzen haben keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren. Weder die Gemeinde Birkenfeld noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

C.15 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).

C.16 Integration von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen

Es wird empfohlen, künstliche Fledermausquartiere und Nisthilfen im Quartier zu integrieren.

D. Anlagen

Anlage 1: Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief mit planungsrechtlichen Festsetzungen
Pustal Landschaftsökologie und Planung, vom 28.06.2022 / 02.02.2023

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse
Pustal Landschaftsökologie und Planung, vom 15.09.2021 / 28.06.2022 / 02.02.2023

Anlage 3: Schall- Immissionsprognose (Schalltechnische Untersuchung)
GN Bauphysik, vom 28.06.2022

Anlage 4: Geotechnischer Untersuchungsbericht
Re2area GmbH, vom 09.08.2021

Anlage 5: Konzept zur Sanierung der LCKW-Belastung
Re2area GmbH, vom 10.05.2022