

Gemeinde Birkenfeld

Bebauungsplan „Alte Pforzheimer Straße Ost“

Gemeinde Birkenfeld



Bearbeiter:in: KF, AH

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	22.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	04.03.2022
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Veröffentlichung im Internet	am	.....
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (1) BauGB	vom bis	..... .....
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom bis	..... .....
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	..... .....
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	..... .....
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	.....
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	.....

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Birkenfeld, den.....

.....

Martin Steiner, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am	
--	----	-------

Satzungen

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Pforzheimer Straße Ost“ und der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Birkenfeld hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Alte Pforzheimer Straße Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Pforzheimer Straße Ost“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 03.02.2025 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|-------------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom 03.02.2025 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 16.06.2025 |
| C – Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom 16.06.2025 |

Anlagen

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| D – Hinweise | in der Fassung vom 16.06.2025 |
| E – Begründung | in der Fassung vom 16.06.2025 |
| F - Zusammenfassende Erklärung | <i>Wird ergänzt</i> |

Weitere, gesonderte Anlagen

- | | |
|--|-------------------------------|
| Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse | in der Fassung vom 19.09.2023 |
| Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung | in der Fassung vom 12.06.2025 |
| Schalltechnische Untersuchung | in der Fassung vom 16.12.2024 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Alte Pforzheimer Straße Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Birkenfeld, den.....

.....

Martin Steiner
Bürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	7
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1. Art der baulichen Nutzung.....	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	8
4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports	9
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	9
6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	9
7. Öffentliche und Private Grünflächen	9
8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	10
9. Immissionsschutz.....	10
10. Pflanzgebote	11
Teil C - Örtliche Bauvorschriften.....	13
1. Dachform und Dachneigung	13
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte	13
3. Werbeanlagen.....	14
4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen	14
5. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken	14
6. Niederspannungsfreileitungen	15
7. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze.....	15
8. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser	15
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	16
1. Externe Ausgleichsmaßnahmen	16
2. Artenschutz	16
3. Monitoring	17
4. Artenverwendungsliste.....	17
5. Verzicht auf Schottergärten.....	17
6. Belange des Denkmalschutzes	17
7. Grundwasserschutz	18
8. Altlasten	18
9. Geologie und Rohstoffe	18
10. Auffüllungen/ Aufschüttungen	18
11. Dachbegrünung und Solaranlagen	18
12. Einfriedungen.....	19
13. Niederschlagswasser	19
14. Normen und Richtlinien.....	19
Teil E – Begründung	20
1. Planerfordernis und Geltungsbereich.....	20
2. Bestehendes Baurecht.....	20
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	20
4. Regionalplan	21

5.	Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten	22
6.	Verfahrenswahl	22
7.	FFH-Schutzgebiete und Biotope	23
8.	Artenschutz und Umweltbericht	23
9.	Erschließung	25
10.	Immissionsschutz.....	26
11.	Klimaschutz und Klimaanpassung	26
12.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	27
13.	Örtliche Bauvorschriften.....	32
Teil F - Zusammenfassende Erklärung		35

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9), (10) und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- nicht störenden Handwerksbetriebe.

Unzulässige Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Gebäude mit Hauptnutzungen sind innerhalb überbaubarer Flächen allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ** gemäß Planeinschrieb sowie die **Bezugshöhen BZH 1** und **BZH 2** und die maximal zulässige **Wandhöhe WH** als **Lichtraumprofil** gemäß Festsetzung und Darstellung.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Bezugshöhe 1** (BZH 1) für das Lichtraumprofil eines jeden Grundstücks liegt an der vorderen Baugrenze in Grundstücksmitte. Die **Bezugshöhe 2** (BZH 2) für das Lichtraumprofil eines jeden Grundstücks liegt in der Grundstücksmitte an der hinteren Baugrenze. Die maßgebliche Wandhöhe liegt bei geneigten Dächern am Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut an. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe der Oberkante Flachdach-Attika zu ermitteln. Die maximal zulässige **Wandhöhe** (WH) ist als **Lichtraumprofil**

festgesetzt. Die WH wird an der Bezugshöhe 1 (BZH an der vorderen Baugrenze Richtung Alte Pforzheimer Straße) und der Bezugshöhe 2 (BZH an der hinteren Baugrenze Richtung privater Grünfläche) mit 9,0 m festgesetzt. Zwischen diesen Punkten wird linear interpoliert. Die Wandhöhen dürfen den durch das Lichtraumprofil definierten Rahmen nicht überschreiten. Überschreitungen sind nur zulässig durch Dachaufbauten (siehe örtliche Bauvorschriften) sowie untergeordnete Bauteile wie Kamine etc.

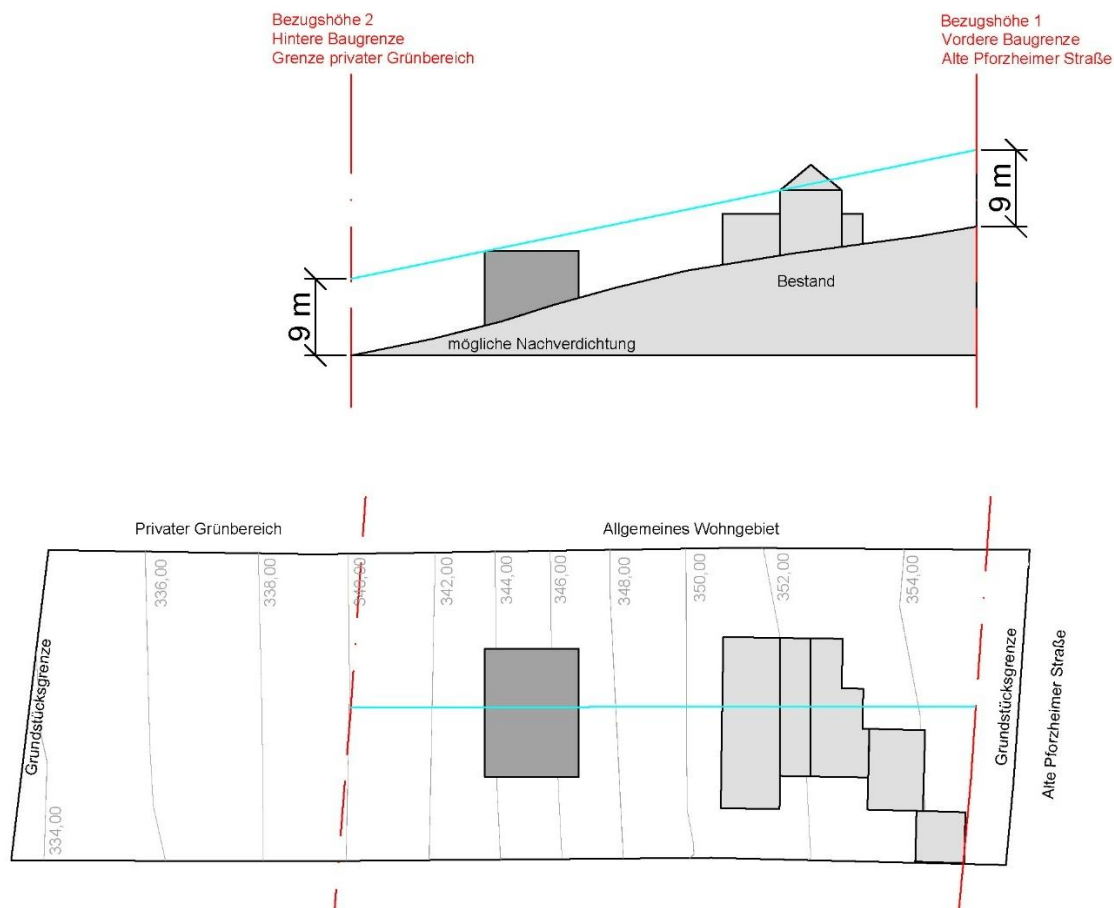


Abb.: Beispielskizze der Gebäudehöhe als Lichtraumprofil mit 9,00 m Höhe, Bezugshöhe wird linear interpoliert (hellblaue Linie) zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die **überbaubaren Flächen** werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die **abweichende Bauweise a** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Doppelhäuser sind bis 30,00 m Länge und Einzelhäuser bis zu einer Länge von 20,00 m zulässig.

Die Errichtung von **Doppelhaushälften** ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i. S. d. § 14(1) BauNVO und Gewächshäuser – ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den privaten Grünflächen zulässig.

Je Baugrundstück kann nur ein Gebäude als **Nebenanlage** i. S. von § 14 (1) BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

Größe der Nebengebäude:

- Die zulässige Größe wird auf max. 25 cbm umbauten Raum begrenzt.
- Die zulässige Firsthöhe wird auf max. 3,50 m begrenzt.

KFZ-Stellplätze und **Garagen / Carports** sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Mit ihrer Zufahrtsseite müssen Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten. Mit den anderen Seiten von Garagen / Carports ist zu öffentlichen Flächen ebenfalls ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhauses (Einzelgebäude einer Hausgruppe) zulässig.

6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

7. Öffentliche und Private Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1. Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasenfläche anzulegen.

7.2. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind von Bebauungen mit Hauptgebäuden freizuhalten. Es kann nur eine Nebenanlage gemäß textlicher Festsetzung Kapitel 4 zugelassen werden.

8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers der NetzeBW der dort verlaufenden Stromleitungen (Hochspannung / 110kV-Freileitung) zu sichern. Der Zugang des Leitungsträgers zu seinen Anlagen muss gewährleistet sein.

9. Immissionsschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen gegen die Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Maßnahmen sind nur bei baulichen Änderungen zwingend umzusetzen.

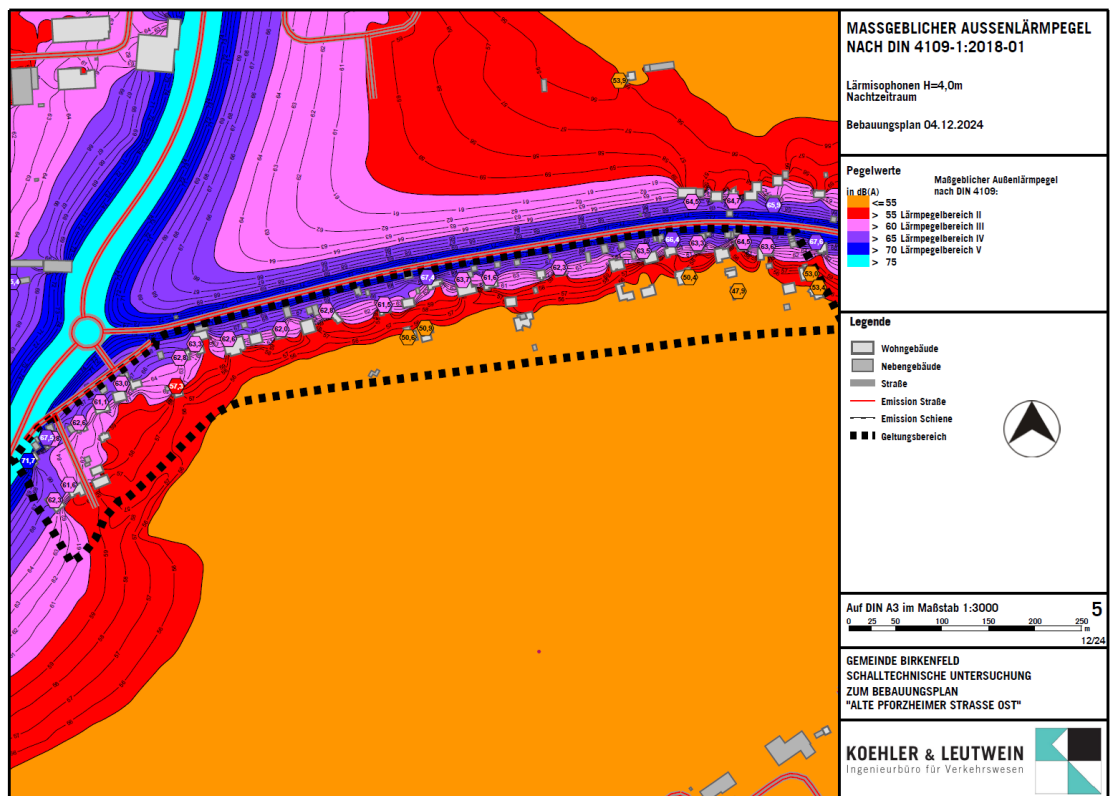


Abb.: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 - Nachtzeitraum (Koehler & Leutwein, 2024)

10. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 qm vorzusehen und eine mit Baums substrat nach FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. 2010: Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate) zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 cbm Größe mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baums substrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

Anfahrerschutz

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

Leitungsrecht

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

10.1. Pflanzungen auf Privatgrundstücken

Je angefangene 400 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Hinweise, Nr. 4) zu pflanzen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Qualitäts- und Größenbindung für Bäume: Hochstämme, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Begrünungen und Gehölze sind fachgerecht mit einem arttypischen Habitus zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres bis spätestens der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Geneigte Dächer sind gemäß zeichnerischem Teil mit einer Dachneigung von 25°-45° zulässig.

Flachdächer und **flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung)**, auch von Garagen, sind zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 20 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen.

Für Dächer von Garagen/ Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ein Abschleppen (=Fortführen) des Hauptdaches über Garagen ist zulässig.

Bei **Doppelhaushälften** ist dieselbe Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zu sichern.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Raumbildende Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte. Mit Gegengiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen, im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben. Raumbildende Dachaufbauten sind auf geneigten Dächern ab 25° Dachneigung zulässig.

Je Dachfläche sind entweder Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser oder nur ein Dacheinschnitt zulässig.

Die Länge von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern bzw. Dacheinschnitten darf in Summe maximal 50 % der zugehörigen Dachtrauflänge betragen.

Technische Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente. Technische Dachaufbauten sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der technischen Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden).

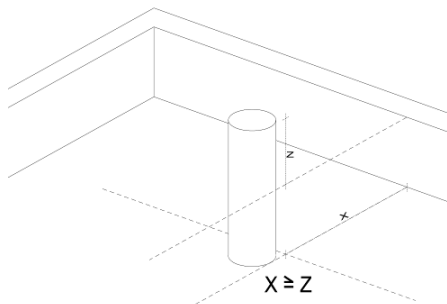


Abb. Beispielskizze Mindestabstand der technischen Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung (vgl. auch Hinweise, Nr. 5: Verzicht auf Schottergärten).

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

5. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nur innerhalb einer Zone von 3,00 m Tiefe um die Außenwand der Gebäude, welche als Hauptnutzung und Nebennutzung dienen, ist eine Geländemodellierung bis 1,50 m als Aufschüttung oder Abgrabung zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenzen sind einander anzugleichen.

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

Auf privaten Grünflächen sind nur Böschungen und Stützmauern aus Trockenmauern oder Naturstein zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

8. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Ist eine Regenwassernutzung beabsichtigt, so ist ein zusätzlicher Speicherraum vorzusehen.

Sofern eine Regenwassernutzung vorgesehen und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, muss durch den Einbau geeigneter Systemtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserverordnung gewährleistet werden.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist der Kanalisation zuzuführen.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen externen Flächen sind den Eingriffen im Bebauungsplan "Alte Pforzheimer Straße" zuzuordnen und zu sichern. Detaillierte Beschreibungen und Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind Kapitel 3.6 des Umweltberichts zu entnehmen. *(werden im weiteren Verfahren ergänzt)*

Maßnahme E 1

Ausweisung von 4.482 qm Waldrefugien im Gemeindewald auf Gemarkung Gräfenhausen: Betrieb 16, Distr. 2, Abt. 3 e19, Teilfläche Flurstück 2165

Maßnahme E 2

Ausweisung von 57.851 qm Waldrefugien im Gemeindewald auf Gemarkung Dietlingen: Betrieb 16, Distr. 6, Abt. 1 e12, Flurstück 7213

2. Artenschutz

Sollten im Rahmen der Nachverdichtungen die folgenden Arbeiten notwendig werden, sind entsprechende Untersuchungen vorab durchzuführen und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden.

- Abrisse Gebäude: Es sind Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse und Vögel notwendig
- Fällungen Gehölze: Es sind Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse und Vögel notwendig, ggf. auch von Holzkäfern
- Eingriffe in Gehölzstrukturen (Bäume, Hecken, Sträucher) mit vorgelagerten/umgebenden Wiesen, insbesondere bei Südausrichtung: Es sind Untersuchungen der Artengruppen Vögel und Reptilien und der Haselmaus notwendig
- Eingriffe in Wiesenflächen: Es sind Untersuchungen der Artengruppe Schmetterlinge notwendig
- Eingriffe in Gewässer (auch Gartenteiche): Es sind Untersuchungen der Artengruppe Amphibien notwendig.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden, sind mit dem Baugesuch entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und geeignete Vermeidungs-/Minimierungs- bzw. ggf. vorgezogener Maßnahmen zu definieren und umzusetzen.

3. Monitoring

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind durchzuführen: Jeweils ein, fünf und zehn Jahre nach Baugebietsumsetzung ist durch die Gemeinde bzw. durch ein beauftragtes Fachbüro zu überprüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen wie geplant umgesetzt wurden und funktionsfähig sind. Defizite sind umgehend zu beseitigen. Bei Fehlentwicklungen sind geeignete Maßnahmen, z.B. ergänzende Pflanzungen oder Modifizierung der Flächenpflege, zu treffen.

4. Artenverwendungsliste

<i>Bäume:</i>	
<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hängebirke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>

5. Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

Eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten ist nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

6. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur

sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

7. Grundwasserschutz

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien ist nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

8. Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

9. Geologie und Rohstoffe

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

10. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

11. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und ausreichend Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

12. Einfriedungen

Sofern keine anderweitigen Regelungen zu Einfriedungen im Plangebiet getroffen sind, gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

13. Niederschlagswasser

Ist eine Regenwassernutzung beabsichtigt, so ist ein zusätzlicher Speicher-
raum vorzusehen. Sofern eine Regenwassernutzung vorgesehen und eine
Trinkwassernachspeisung notwendig ist, muss durch den Einbau geeigneter
Systemtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser
im Sinne der Trinkwasserverordnung gewährleistet werden.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen
umgegangen wird, ist der Kanalisation zuzuführen.

14. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und
Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen
Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung Birkenfeld Marktplatz 6, 75217
Birkenfeld eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis und Geltungsbereich

Im ca. 10,02 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Pforzheimer Straße Ost“ soll Planungsrecht geschaffen werden. Das Gebiet ist schon weitgehend bebaut. Es sollen aber Optionen der Nachverdichtung ermöglicht werden. Diese Nachverdichtungsoptionen sollen einheitlich und gerecht für das gesamte Baugebiet geregelt werden, so dass Baugenehmigungen nicht mehr nach §34 oder §35 BauGB bewertet und genehmigt werden müssen, sondern anhand des Bebauungsplans, der die Planungsziele der Gemeinde sichert. Für diese Sicherung der Planungsziele, eine gebietsverträgliche Nachverdichtung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3994, 3991, 3998/1, 4004, 4004/1, 4354, 4353, 4355, 4351, 4345, 4346, 4342, 4343, 4338, 4329/2, 4329/3, 4329, 4329/1, 16/12, 16/24, 16/23, 4324, 4317, 4311, 4305, 4295, 4290, 4290/1, 4283, 4274, 4266, 4266/1, 4266/2, 4271, 4271/1, 4260, 4255, 4250, 4240, 4240/1, 4235/1, 4235, 4230, 4230/1, 4222, 4220/1, 4220, 4204, 4205, 4199, 4198, 4194, 4191, 4192/1, 4192, 4180, 4174, 4174/1, 4174/2, 4171, 4171/1 und 4171/2 vollständig und die Flurstücke 3993, 3995, 3996, 4000, 4002, 4003 und 4005 zum Teil.

2. Bestehendes Baurecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich teilweise um Flächen im unbeplanten Innenbereich und um Flächen im bisher unbeplanten Außenbereich. Im Außenbereich sind gemäß § 35 BauGB vorrangig land- und forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Daher fehlt die planungsrechtliche Grundlage für die Nachverdichtung des Quartiers auf den bisherigen Außenbereichsflächen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes für die Stadt Pforzheim und die Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn zum großen Teil als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Im Bebauungsplan soll dort als Art der Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Kleinere an den Bestand südlich angrenzende Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese werden abrundend in das Bauland einbezogen, bis zu einer Tiefe von 80,00 m von der Straße. Die Tiefe des festgesetzten Baulandes orientiert sich somit relativ genau an den Flächen, die im FNP als Bauland ausgewiesen sind und an einer Tiefe, die bei einem Scoping-Termin beim Landratsamt Enzkreis als für hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes realisierbar ermittelt wurden. Die südlich angrenzenden Flächen liegen in Flächen für die Landwirtschaft. Hier wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt, die von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freizuhalten ist. Die verbindliche Bauleitplanung entspricht

insofern den Vorgaben der übergeordneten Planstufe, somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

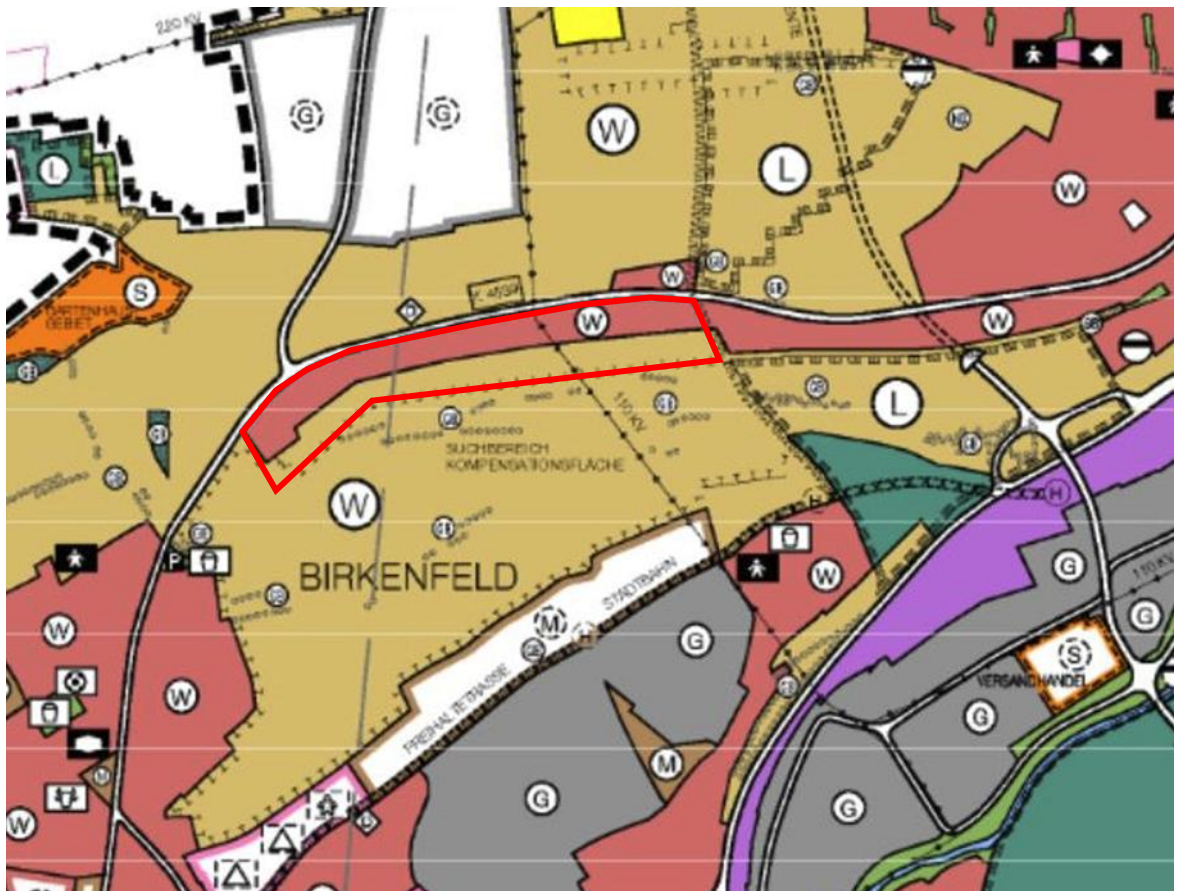


Abb.: Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands für die Stadt Pforzheim und die Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn, Geltungsbereich rot markiert

4. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan 2015 Nordschwarzwald des Regionalverbands Nordschwarzwald ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Siedlung Bestand“ eingetragen. Die Flächen nördlich, westlich und südlich des Geltungsbereichs sind einer Grünzäsur zugewiesen, östlich grenzt Siedlungsbestand der Gemarkung Pforzheim an das Gebiet. Der Geltungsbereich wird von Nord nach Süd von einer Hochspannungsleitung durchzogen. Da im Regionalplan der Geltungsbereich in einem bestehenden Siedlungsbereich liegt, entspricht die Planung den Zielen des Regionalplans.

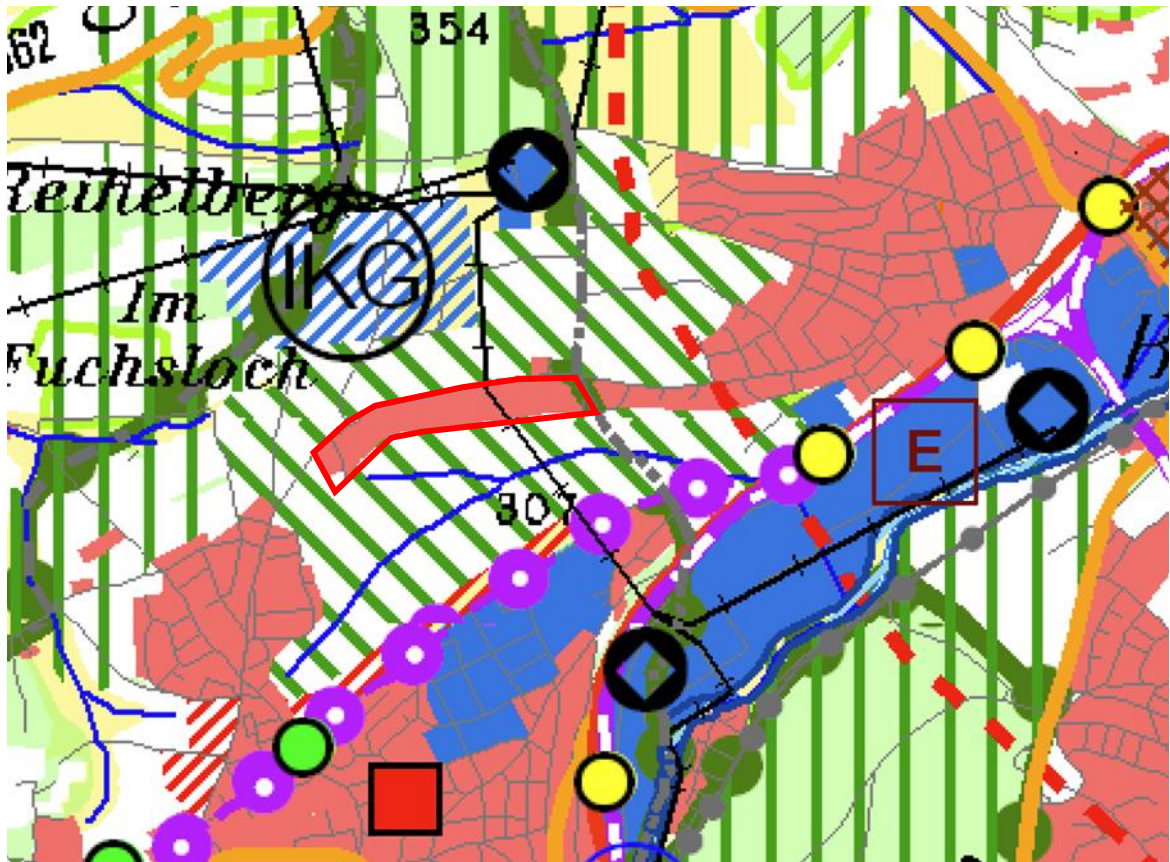


Abb.: Regionalplan 2015 Nordschwarzwald des Regionalverbands Nordschwarzwald, Geltungsbereich rot markiert

5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 100.231 qm große Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich entlang der Alten Pforzheimer Straße zwischen den Anwesen 76 und 156. Maßgeblich ist der Lageplan des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Birkenfeld Richtung Pforzheim und ist umgeben von Feldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die bestehenden Gebäude orientieren sich zur Alten Pforzheimer Straße hin. Da durchgängige Grundstücke Tiefen bis ca. 120 m aufweisen, wurde teilweise bereits in der zweiten oder dritten Reihe gebaut. Die dahinterliegenden großen Gartenbereiche sind unterschiedlich gestaltet und wurden teilweise mit kleineren Nebengebäuden bebaut.

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der privaten Eigentümer.

Das Gelände fällt nach Süden hin stark ab. Bei Flurstück 4329 liegt die Bezugshöhe bei 359,41 m über NN, während sie bei Flurstück Nummer 4171/1 bei 324,13 m über NN liegt.

6. Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

7. FFH-Schutzgebiete und Biotope

FFH-Schutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt. Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend sind keine Biotope kartiert. Südlich des Geltungsbereichs liegen einige geschützte Biotope, u.a. Nr. 171172360082 „Zwetschgenreiche Hecke N Birkenfeld“, Nr. 171172360084 „Schehenhecken N Birkenfeld“ sowie Nr. 171172310045 „Feldhecke südlich vom Hohenstoffelnweg“. Auswirkungen der Planung auf das Biotop sind nicht zu erwarten.

8. Artenschutz und Umweltbericht

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange sind eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (Bioplan, Heidelberg, September 2023) sowie ein Umweltbericht (Bioplan, Heidelberg, Juni 2025) erarbeitet worden. Zusammenfassend kommen die Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Ergebnis artenschutzrechtliche Potenzialanalyse:

Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen zu erwarten. Sofern Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse (Schuppen) geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Brutvögel notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien. Sofern Eingriffe in diese Bereiche geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Reptilien notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Fledermäuse

Sofern Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse (Schuppen) geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können. Zudem sollte eine Prüfung auf ein essenzielles Nahrungshabitat vorgenommen werden.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet befinden sich angelegte Teiche und Tümpel, die Lebensstätten für die Artengruppen Amphibien darstellen. Sofern Eingriffe in diese Bereiche und deren Umgebung (Wanderrouuten) geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Amphibien notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Schmetterlinge

Da sich im Untersuchungsgebiet Futterpflanzen des Großen Feuerfalters befinden, kann ein Vorkommen des Großen Feuerfalters nicht grundsätzlich

ausgeschlossen werden. Zudem kann ein Vorkommen der Arten Heller und Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling und des Nachtkerzenschwärmer aufgrund der Lage des Plangebiets ebenfalls nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sofern Eingriffe innerhalb der Garten-/Wiesenflächen geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Schmetterlinge notwendig, um potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte beurteilen zu können. Dies schließt auch eine Überprüfung weiterer Futterpflanzen ein.

Käfer

Bei einem Vorkommen von alten und absterbenden Bäumen, vorzugsweise Eichen, innerhalb des Plangebiets ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Käfer und hier im Besonderen des Hirschkäfers notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Ergebnis Umweltbericht:

Planung: Die Gemeinde Birkenfeld beabsichtigt im Norden der Gemarkung ein Wohngebiet auszuweisen. Das Gebiet ist schon weitgehend bebaut. Es sollen aber Optionen der Nachverdichtung ermöglicht werden. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der vorliegende Bebauungsplan mit Umweltbericht „Alte Pforzheimer Straße“ erarbeitet.

Bestandsbewertung: Aus der Bestandsbewertung geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer Bedeutung sind.

Auswirkungen: Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Pflanzen und Tiere: Durch die geplante Bebauung gehen überwiegend Gartenflächen verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.

Artenschutz: Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden, sind mit dem Baugesuch entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und geeignete Vermeidungs-/Minimierungs- bzw. ggf. vorgezogener Maßnahmen zu definieren und umzusetzen.

Schutzgut Landschaftsbild: Aufgrund der Ausweisung einer privaten Grünfläche und somit Erhalt der vorhandenen Gartenflächen entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Fläche/Boden: Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil (teil-)versiegelter Flächen von 26 % auf 36 %. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 10.000 m².

Schutzgut Wasser: Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Schutzgut Klima: Durch die Bebauung ändert sich das ursprüngliche Kleinklima, die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur

Frischluftentstehung bei. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Pforzheim oder Birkenfeld zu erwarten

Schutzgut Mensch: Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder die Erholungseignung zu erwarten. Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Es sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Eingriffs-Ausgleich: Zum Eingriffs-Ausgleich sieht die Gemeinde die Ausweisung von Waldrefugien im Gemeindewald vor.

Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten: Es wurden keine sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen wesentlich unterscheidende Planungsvarianten erarbeitet.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen: Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.

9. Erschließung

9.1. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über die bestehende Alte Pforzheimer Straße und über den bestehenden Jägersteig erschlossen.

9.2. Ver- und Entsorgung

Niederschlagsentwässerung

Niederschlagswasser ist nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) dezentral zu beseitigen. Es ist soweit möglich zu sammeln und auf den Grundstücksflächen zu versickern. Alternativ ist eine Nutzung als Brauchwasser möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Alten Pforzheimer Straße.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen in der Alten Pforzheimer Straße.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Bereitstellung an der Alten Pforzheimer Straße.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt über das bestehende Netz.

10. Immissionsschutz

Zu Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, Dezember 2024). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Alte Pforzheimer Straße Ost“ in Birkenfeld wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms und des Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes liegen überwiegend mittlere bis hohe Lärmbelastungen bezüglich Verkehrslärm vor. Insbesondere an den Fassaden, welche zur Straße hin gerichtet sind, sehen sich erhöhten bzw. einer hohen Belastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Hierdurch werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mehrfach überschritten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung der WHO hingegen werden ausnahmslos unterschritten. Aktive Maßnahmen sind aufgrund der räumlichen Gegebenheiten allerdings nicht sinnvoll. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen festzusetzen.

Gewerbelärm

Durch Gewerbelärm entstehen sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum ruhige bzw. verträgliche Belastungen innerhalb des Plangebietes. Zur Gewährleistung zumutbarer Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude im Plangebiet sind daher keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Bei Ausführung der vorgeschlagenen Maßnahmen stehen dem Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

11. Klimaschutz und Klimaanpassung

„Mit Klimaschutz wird das Ziel verfolgt, den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan zu reduzieren, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren“

(Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Der **Klimaschutz** besteht darin, dass durch eine verstärkte Innenentwicklung, wie im Geltungsbereich durch angepasste Bauoptionen vorbereitet, Flächen im unbebauten Außenbereich geschont werden können.

„Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ein vorsorgender Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen und minimieren somit Risiken, vermeiden Schäden und schaffen Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Zur **Klimaanpassung** tragen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan bei:

- Bestmögliche Sicherung von privaten Grünflächen durch Einschränkung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten und einer maximalen GRZ von 0,4 auf den Privatgrundstücken.
- Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen zulässig. Für die Herstellung dieser Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Terrassen sind als begrünte Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.
- Zusätzlich müssen Flachdächer und flachgeneigte Dächer, auch von Garagen, begrünt werden, dies geschieht im Zusammenspiel mit dem Einsatz erneuerbarer Energien wie PV-Modulen.

Die genannten Maßnahmen fördern kleinklimatische Faktoren und deren positive ökologische Auswirkungen zur Klimaanpassung.

12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind in Anwendung des § 1(5) BauNVO Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens, der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störpotenzial zur Wohnnutzung bedeuten würden und insbesondere an hinsichtlich der Verkehrsführung günstigeren Stellen im Ort zugelassen werden sollen.

Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen sowie der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur im Plangebiet werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie entsprechen zudem nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen Bereich. Des Weiteren ist der mit einem Gartenbaubetrieb einhergehende Anlieferungs- und Kundenverkehr in dem Gebiet nicht vertretbar.

Ebenso sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da es potenzielle Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung wie zum Beispiel durch häufige Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärmbelastungen, ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden, geben kann. Das vorhandene Erschließungssystem ist nicht ausgelegt für die mit einem Beherbergungsbetrieb eingehende Verkehrsbelastung und die hohe Fluktuation. Es besteht die Gefahr, dass die im Vordergrund stehende Wohnnutzung und die derzeit vorhandene und auch weiterhin anzustrebende Wohnruhe beeinträchtigt werden, was ausgeschlossen werden soll.

Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften würden die nachverdichtete Wohnlage ohne die entsprechend dimensionierten Erschließungsanlagen und Verkehrsflächen an dieser besonderen Stelle mehr stören als in anderen Wohngebieten.

Aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen und zur Wahrung des Wohncharakters werden Anlagen für Verwaltungen im Plangebiet ausgeschlossen. Das Erschließungssystem im Plangebiet ist zudem auf eine hohe Kunden- und Mitarbeiterfrequentierung nicht ausgelegt.

Außerdem sind die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig, um einerseits eine zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes zu sichern und die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten zu fördern sowie andererseits sicherstellen zu können, dass tatsächlich keine störenden Nutzungen im Wohngebiet entstehen, die dem vorherrschenden Ziel der Wohnnutzung im Plangebiet entgegenstehen könnten.

Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Durch die Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Gebäude mit Hauptnutzungen innerhalb überbaubarer Flächen weiter zulässig, um die Weiternutzung und Weiterentwicklung von bestehenden Hauptgebäuden auch dann auf eine nachhaltige Weise zu ermöglichen, wenn Festsetzungen des Bebauungsplans, der insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzungen für Neubauten definieren soll, dem entgegensteht. Insbesondere möchte die plangebende Gemeinde ermöglichen, dass bestehende Dachgeschosse, die im Einzelfall das Lichtraumprofil für die maximal zulässige Wandhöhe überschreiten, trotzdem ausgebaut werden können, wenn an der bestehenden Wandhöhe keine

Veränderung vorgenommen wird, die eine im Gebiet bisher nicht vorhandene Maßstäblichkeit einführt.

12.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die Grundflächenzahl GRZ, die Bezugshöhe 1 (BZH 1) und Bezugshöhe 2 (BZH 2) und der maximal zulässigen Wandhöhe WH als Lichtraumprofil festgesetzt.

Die Grundflächenzahl GRZ entspricht der geplanten Bauweise sowie der vertraglichen Ausnutzung durch Nachverdichtung der Grundstücke. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,6 ist durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Kellerräume), zulässig (sogenannte GRZ II).

Wichtiges Ziel für die Gemeinde Birkenfeld ist die Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraumes durch Nachverdichtung geeigneter liegenden Flächen. Durch die städtebaulich vertretbare Verdichtung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten. Die festgesetzten Werte sind jeweils Maximalwerte und können durch andere Festsetzungen eingeschränkt werden (z.B. kann die zulässige Grundfläche durch die festgesetzte überbaubare Fläche eingeschränkt werden).

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die ausreichend bestimmte Festsetzung von Grundfläche und Gebäudehöhen ein gebietsverträgliches Maß der baulichen Nutzung sicherstellen.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH ist für jedes Grundstück an der Bezugshöhe 1 der vorderen Baugrenze in Grundstücksmitte und an der Bezugshöhe 2 an der hinteren Baugrenze in Grundstücksmitte mit 9,0 m über den Bezugshöhen festgesetzt. Dazwischen ist linear zu interpolieren. Das sich daraus ergebende Lichtraumprofil definiert die maximal zulässige Wandhöhe entlang eines jeden Baugrundstücks als Lichtraumprofil. Über die Höhenfestsetzung entstehen Baukörper mit gestaffelter Höhenentwicklung entlang des topographisch stark abfallenden Geländes. Somit wird die Einpassung der möglichen Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand, das individuelle Geländeprofil und die Landschaft gesichert. Außerdem wird durch die Systematik des Lichtraumprofils verhindert, dass durch Geländemodellierung und Erhöhung der Bezugshöhe das Maß der baulichen Nutzung so erhöht wird, dass die Gebäude an der Hanglage unverhältnismäßig in Erscheinung treten. Genehmigte Bestandsgebäude, die das dadurch festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall überschreiten mögen, genießen erweiterten Bestandsschutz durch die Fremdkörperfestsetzung.

12.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle und großzügige Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt und eine Bebauung in der zweiten Reihe in den tiefen Grundstücken ermöglicht.

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die Hausform wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, weil das dem Bestand entspricht und so ein Einfügen der Neubauten in die städtebauliche Struktur gesichert werden kann.

Für ein Mindestmaß an Flexibilität werden über die derzeitigen Grundstücksgrenzen hinweggehende überbaubare Flächen festgesetzt. Hier könnten in der offenen Bauweise durch den Kauf der nebeneinander liegenden Grundstücke Gebäude bis 50,00 m Länge entstehen. Weil im Plangebiet so lange Gebäude nicht der städtebaulichen Struktur entsprechen und kleinteiligere Strukturen entstehen sollen, wird im zeichnerischen Teil die abweichende Bauweise a festgesetzt. Für kleinteiligere Gebäudestrukturen sind in der abweichenden Bauweise a Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Doppelhäuser bis 30,00 m Länge (15,00 m pro Haushälfte) und Einzelhäuser bis zu einer Länge von 20,00 m zulässig sind.

In der abweichenden Bauweise ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- bzw. Doppelhaus dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch nur eine zweite Hälfte angebaut werden kann – und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand.

12.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports

Nebenanlagen i. S. d. § 14(1) BauNVO und Gewächshäuser – ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – sind zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den privaten Grünflächen zulässig. Die Höhenbegrenzung und die Begrenzung der Baumasse von Nebenanlagen und Gewächshäusern gilt nicht für Garagen/Carports, sichert für die anderen Nebengebäude die städtebauliche Ordnung. Nebenanlagen i. S. d. § 14(2) BauNVO sind innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidung oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ-Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Stellplatzüberdachungen entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist zur Grundstücksgrenze, über die die Zufahrt erfolgt, mit Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Auf diese Weise entsteht auch die Möglichkeit, vor Garagen und Carports ein weiteres KFZ abstellen zu können. Damit keine Längswände von Garagen / Carports direkt an den öffentlichen Flächen angrenzen und damit die Qualität des öffentlichen Raums mindern, ist mit den Nicht-Zufahrtsseiten ebenfalls ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

KFZ- Stellplätze sind ebenfalls nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

12.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher sind im Geltungsbereich maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhauses (Einzelgebäude einer Hausgruppe) zulässig.

12.6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

12.7. Öffentliche und Private Grünflächen

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken und entspricht dem Flächennutzungsplan. Deshalb sind private Grünflächen von Bebauungen freizuhalten. Es kann nur eine Nebenanlage gemäß textlicher Festsetzung 4. zugelassen werden.

12.8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im östlichen Bereich des Plangebietes queren 110-kV-Freileitungen. Um den erforderlichen Sicherheitsabstand von spannungsführenden Leitungen einzuhalten und den Zugang des Leitungsträgers zu seinen Anlagen zu sichern, sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers der dort verlaufenden Stromleitung (Hochspannung / 110-kV-Freileitung) zu sichern.

12.9. Immissionsschutz

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption.

12.10. Pflanzgebote

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Grundstückseingrünung.

13. Örtliche Bauvorschriften

13.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt und sichern die Anpassung der Neubauten in den Bestand. Dächer mit einer Neigung bis 5° gelten als Flachdächer im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften. Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer einschließlich der Garagendächer bis zu 5° Dachneigung extensiv zu begrünen.

Aufgrund von gestalterischer Freiheit sind für Dächer von Garagen / Carports und untergeordneten Bauteilen sind auch Abweichungen von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ein Abschleppen (=Fortführen) des Hauptdaches über Garagen ist zulässig.

Doppelhaushälften sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform, Dachneigung und Firstrichtung auszuführen; mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte Vorgaben für die zweite Hälfte gemacht werden.

13.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Raumbildende Dachaufbauten bei geneigten Dächern (Gauben, Zwerchgiebel, etc.) sind zulässig. Die Festsetzungen zu raumbildenden Dachaufbauten stellen sicher, dass die raumbildenden Dachaufbauten keine negative Auswirkung auf die Gestaltung des öffentlichen Raums und auf das Siedlungsbild entfalten. Gleichzeitig wird ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit gesichert. Der Abstand der Gauben untereinander soll eine verträgliche Wirkung auf den öffentlichen Raum und ein harmonisches Siedlungsbild sicherstellen.

Technische Dachaufbauten (z.B. Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente) sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen sowie bei Flachdächern, wenn sie mindestens im selben Maß Abstand zur Außenwand halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten.

13.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50

qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

13.4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

13.5. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Aus Gründen des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes, sind jegliche Aufschüttungen und Abgrabungen der Gemeinde anzuzeigen und auf ein Maß von 1,50 m je Aufschüttung oder Abgrabung in einer Tiefe von 3,00 m der Außenwand der Gebäude zu begrenzen. Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenzen sind einander anzugleichen, damit durch die Höhenunterschiede das Erscheinungsbild nicht gestört wird und keine baulichen Zwangspunkte auf den Nachbargrundstücken entstehen.

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

Auf privaten Grünflächen sind nur Böschungen und Stützmauern aus Naturstein oder Trockenmauern aus Gründen eines städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes zulässig.

13.6. Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb der Ausschluss einer oberirdischen Verkabelung geboten ist.

13.7. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen.

13.8. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Das Verwenden von Regenwasser auf dem Grundstück dient dem schonenden Umgang mit der Ressource.

Teil F - Zusammenfassende Erklärung

Wird nach Beendigung des Verfahrens ergänzt.