

GEMEINDE BIRKENFELD (ENZKREIS)

Bebauungsplan „Kirchweg/Uhlandstraße“ und örtliche Bauvorschriften

FASSUNG vom 09.03.2022

Schöffler.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	29.01.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am	01.02.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	
Beteiligung der Behörden und TöB	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzung

über den Bebauungsplan "Kirchweg/Uhlandstraße" und örtliche Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Birkenfeld hat am XX.XX.XXXX aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am XX.XX.XXXX rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Kirchweg/Uhlandstraße“ und örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 09.03.2022 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 09.03.2022
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 09.03.2022
Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 09.03.2022

Anlagen

Hinweise	in der Fassung vom 09.03.2022
Begründung	in der Fassung vom 09.03.2022

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	in der Fassung vom Oktober 2019
Avifaunistische Bestandserfassung	in der Fassung vom Juli 2020
Umweltbericht	(wird im weiteren Verfahren erstellt)

Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands um den Betriebsbereich der Enayati GmbH & Co. KG	in der Fassung vom Juni 2019
---	------------------------------

Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand gemäß § 50 BImSchG für den bestehenden Betriebsbereich Werk 1 der Inovon GmbH&Co. KG in Birkenfeld	in der Fassung vom Mai 2021
--	-----------------------------

Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom Dezember 2021
Verkehrstechnische Stellungnahme	in der Fassung vom Februar 2022

§ 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 Satzung über den Bebauungsplan „Kirchweg/Uhlandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Birkenfeld,

.....
 Martin Steiner
 Bürgermeister

Zeichnerischer Teil

Bebauungsplan M 1:500 vom 09.03.2022

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.**

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), die Gebäudehöhe (GH) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach- Attika. Die **maximal zulässige Gebäudehöhe GH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für Doppelhäuser ist bei den Gebäudehöhen ein Höhenversatz der beiden Doppelhaushälften von max. 1,00 m zulässig. Im Übrigen sind die örtlichen Bauvorschriften für Doppelhäuser bzgl. Dachform und Dachneigung zu beachten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Terrassen sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen ausnahmsweise bis zu einer Größe von 20 qm je Wohneinheit zulässig.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil werden die **offene** sowie die **abweichende Bauweise** festgesetzt.

In der **abweichenden Bauweise a** sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, oder Doppelhäuser zu errichten. Einzelhäuser sind bis 20 m Länge und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 22,00 m zulässig. Die zulässigen Hausformen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

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

4 Stellplätze / Garagen / Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Errichtung von Stellplätzen wird entsprechend dem jeweiligen Teilbereich festgesetzt. Im Teilbereich A ist die Errichtung von Stellplätzen, ausgenommen von Stellplätzen in Tiefgaragen unzulässig.

Im Teilbereich B ist die Errichtung von Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Errichtung von Garagen / Carports bzw. Tiefgaragen ist nur in überbaubaren Flächen und in den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen wird entsprechend dem jeweiligen Teilbereich festgesetzt. Im Teilbereich A: ist die Errichtung von Nebenanlagen - ausgenommen Fahrradabstellplätze, Einhausungen zur Müllentsorgung sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - unzulässig. Im Teilbereich B ist je Baugrundstück nur 1 Nebengebäude mit einer Größe von max. 25 cbm zulässig.

Mit Nebenanlagen - ausgenommen nicht überdachte Fahrradabstellplätze, Einhausungen zur Müllentsorgung sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten (gilt für beide Teilbereiche).

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Teilbereich A gelten keine Beschränkungen der maximalen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude. In Teilbereich B sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken sind folgende Maßnahmen bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen sowie die notwendigen Kabelverteilerschränke.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° einschließlich Garagendächer sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen (Mindestsubstratstärke 12 cm). Ein Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m² ist zu gewährleisten bzw. der Abflussbeiwert von 0,35 einzuhalten (Nachweis durch Systemhersteller). Als Zielbestand ist eine niedrigwüchsige,

kräuter- und blütenreiche, trockenheitsverträgliche Pflanzendecke der mesophytisch bis trocken-warmen Saumgesellschaften sowie Steppen-, Fels- bzw. Schuttfluren zu entwickeln; die Arten sind gemäß Artenverwendungsliste auszuwählen. Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch notwendige Anlagen und Aufbauten sowie Anlagen zur Strom- oder Wärmeerzeugung.

Tiefgaragen

Sofern die Tiefgaragendächer, nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegung, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen etc. genutzt werden, sind diese intensiv zu begrünen. Die zu begrünenden Dachflächen von Tiefgaragen müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 20 cm aufweisen. *Wird ggf. nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt.*

8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. (vgl. Abbildung 1 Lärmpegelbereiche).

Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind für Räume mit Aufenthalts- oder Schlafnutzungen Lüftungsanlagen mit keinem oder nur geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Für Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Wohnungen zugehörige Außenwohnbereiche Tagespegel von > 62 dB(A) nicht erreicht werden. Für Wintergärten und verglaste Loggien etc. ist durch schalldämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

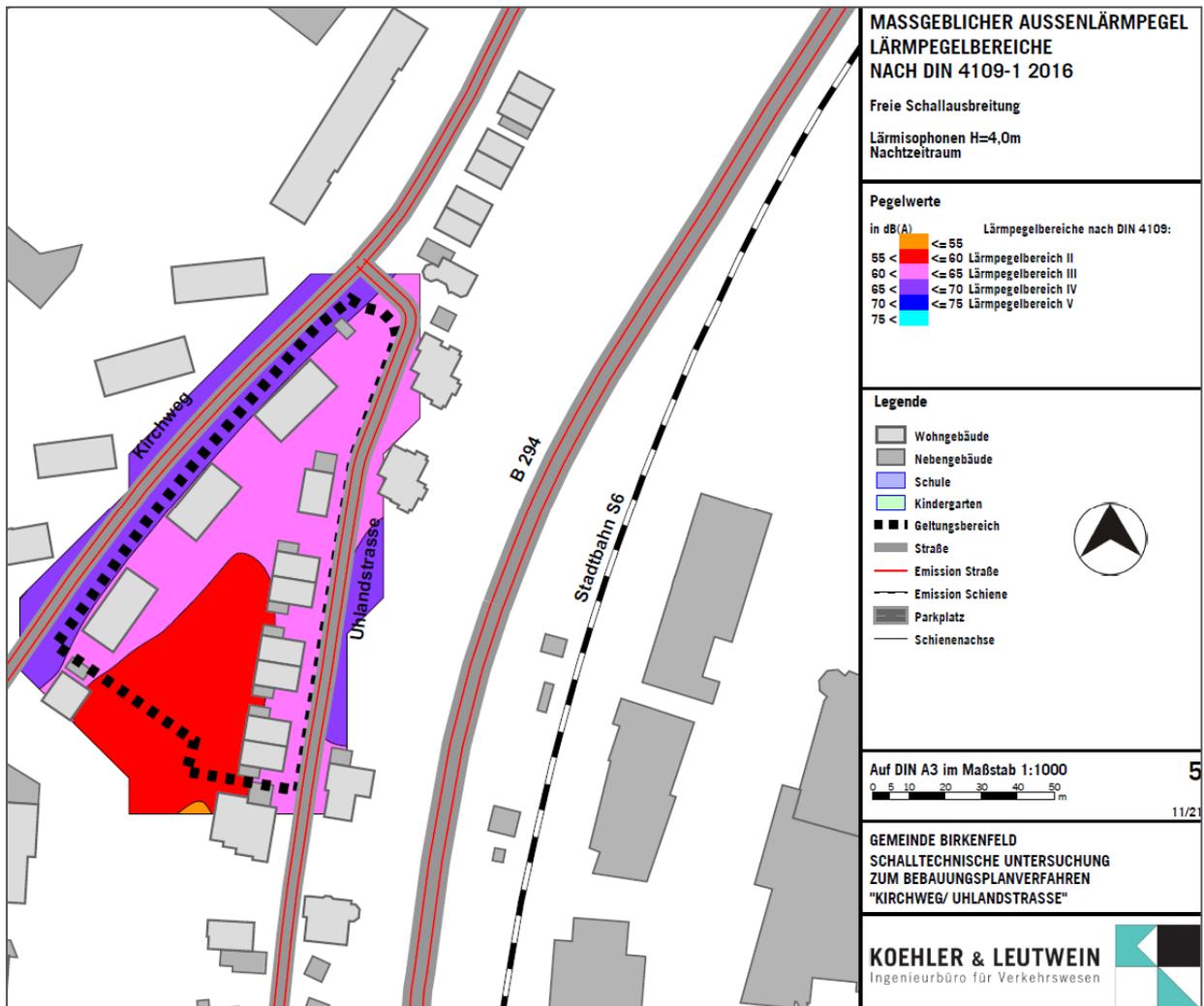


Abbildung 1: Lärmpegelbereich (Quelle: Köhler & Leutwein)

- 9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**
Wird nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer und Dachdeckung

Im Teilbereich A sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5° zulässig. Im Teilbereich B sind Flachdächer (FD) sowie flachgeneigte Pultdächer (PD) bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig. Die Vorschriften zu Dachbegrünung (siehe Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sind zu beachten.

Doppelhaushälften müssen dieselbe Dachform und Dachneigung aufweisen. Für Nebengebäude gelten keine Bauvorschriften zu Dächern.

2 Dachaufbauten

Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Technisch notwendige Anlagen und Aufbauten (wie z.B. Filter-/Lüftungsanlagen, Kamine, Dachzugänge für Wartungszwecken usw.) sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule auf den Dächern sind zulässig.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt eines anderen Stellplatzes zu erreichen sind) können für den Teilbereich B angerechnet werden, sofern beide Stellplätze zur gleichen Wohneinheit gehören.

4 Gestaltung der privaten Grundstücke

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 Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung der Gartenflächen (Kieswege sind zulässig).

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wege und Plätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Pflasterung, Rasengittersteine oder Schotterterrassen) auszuführen.

5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Hinweisschilder dürfen eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

6 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind ausschließlich als lebende Einfriedungen (Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m) oder als hinterpflanzte Metall- oder Holzzäune (bis zu einer Höhe von 1,50 m) zulässig. Kunststoffbahnen in Stabgitterzäunen sowie Gabionen mit Steinverfüllungen sind von der Verwendung ausgeschlossen. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und dem Boden (Erreich) ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Sockel sind unzulässig. Im Teilbereich A sind Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 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.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 **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.

2 **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.

3 **Artenschutz**

Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich Insekten- und Fledermausschonende, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme mit einer Farbtemperatur ≤ 2700 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig. Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Rodung von Gehölzen und Gebäudeabriss

Rodungsarbeiten und der Abriss des Gebäudes müssen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Erhalt von Gehölzen

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Gehölz- und Gebüschbrüter wird empfohlen, einen Teil der vorhandenen heimischen Gehölze in ca. 6,00-8,00 m breiten Gehölzstreifen entlang der Ränder zu erhalten.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen mit einem praxistauglichen Vogelschutz auszustatten. Hierzu wird auf die Empfehlungen des Leitfadens "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelschutzwarte Sempach (www.vogelglas.info) hingewiesen.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Birkenfeld besteht in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Areal „Kirchweg/Uhlandstraße“. Ein städtebauliches Konzept wurde erarbeitet und mit der Gemeinde abgestimmt. Die Flächen liegen nicht im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Daher fehlt eine planungsrechtliche Grundlage für das abgestimmte Baukonzept. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist deshalb zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst die Flurstücke Nr. 2749, 2749/2, 2749/3, 2750, 2751 und 2752. Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 0,6 ha und wird im Nordwesten durch den Kirchweg und im Südosten durch die Uhlandstraße begrenzt. Mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 2750 (Kirchweg Nr. 100) ist das Plangebiet unbebaut. Das beschriebene Gebäude im Kirchweg 100 wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt und kann dementsprechend abgerissen werden. Die Freiflächen im Plangebiet werden nicht mehr genutzt und sind fast vollständig zugewachsen und verwildert. Als angepflanzte Bäume sind einige Koniferen sowie Laubbäume wie Kirsche, Birke, Ahorn und Hainbuche vorhanden. Das Gelände im Plangebiet ist topographisch stark bewegt und fällt vom Kirchweg in Richtung Uhlandstraße ab. Der Hochpunkt des Plangebiets befindet sich im Südwesten; der tiefste Punkt im Südosten. Insgesamt ergibt sich eine Höhendifferenz von rund 13 m.

Die umgebende Bebauung wird überwiegend von zwei bis drei-geschossigen Wohnhäusern mit Satteldach geprägt. Entlang des Kirchwegs sind auch Flachdächer vorzufinden.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim als vorhandene Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

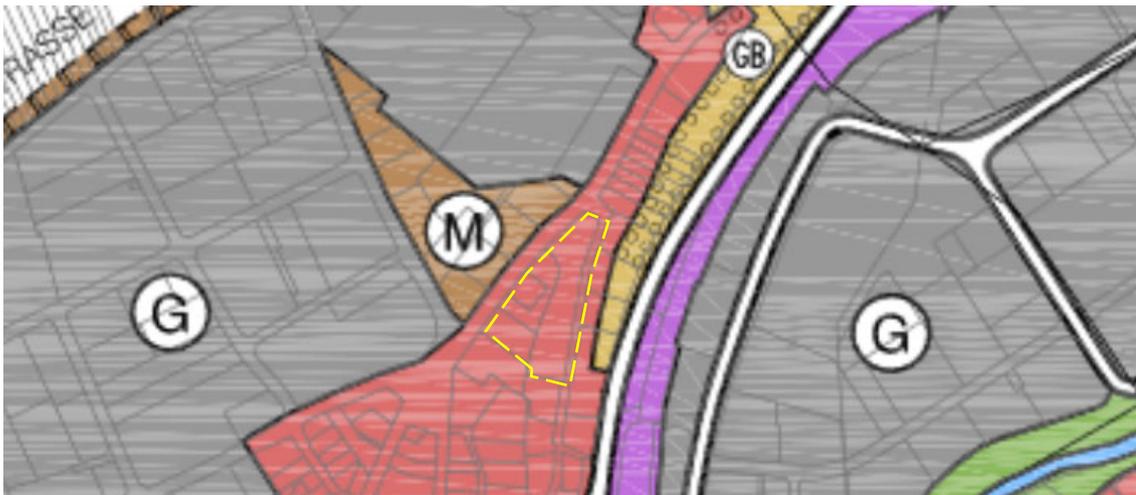


Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Birkenfeld, 2022

4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches aufgestellt. Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wurde geprüft. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu Störfallbetrieben (siehe auch Ziffer 8 der Begründung)

wird das Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

5 Städtebauliche Konzeption und Verkehrserschließung

Als Pendant zum Geschosswohnungsbau auf der gegenüberliegenden Straßenseite sieht der städtebauliche Entwurf entlang des Kirchwegs Mehrfamilienhäuser vor. Die Stellplätze in diesem Bereich werden in Tiefgaragen untergebracht, wobei sich die beiden nördlichen Gebäude eine Tiefgarage teilen, die von der Umlandstraße aus erschlossen wird. So können die vorhandenen öffentlichen Stellplätze entlang des Kirchwegs erhalten bleiben. Im Bebauungsplan werden entlang des Kirchwegs dementsprechend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im Bereich der „Spitze“ des Gebiets soll ein kleiner Laden oder Kiosk entstehen, um somit einen Quartiersplatz für das Gebiet zu ermöglichen. Entlang der Umlandstraße sind kleinteiligere Strukturen in Form eines Einzelhauses und drei Doppelhäusern vorgesehen. Aufgrund der topographischen Situation sollen die Doppelhäuser versetzt sein, das heißt, es wird ein Höhenversatz von maximal 1,0 m zwischen den beiden Doppelhaushälften eines Doppelhauses ermöglicht. Die Mehrfamilienhäuser entlang des Kirchwegs sind zweigeschossig plus Staffelgeschoss geplant, die Gebäude entlang der Umlandstraße sollen mit zwei Geschossen ausgebildet werden. Vorgesehen sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer, die zu begrünen sind.



Durch die vorgesehenen Dachformen werden zum einen eine optimale Ausnutzung des Baukörpers ermöglicht und zum anderen klimatische Aspekte berücksichtigt.

Das Plangebiet wird vom Kirchweg sowie von der Umlandstraße aus erschlossen. Beide Straßen sind bereits vorhanden, sodass das Plangebiet bereits erschlossen ist. Die Umlandstraße weist teilweise eine Straßenraumbreite von nur 5,5 m auf (Fahrbahnbreite 4,0 m + 1,5 m Gehweg). Im Zuge der Bebauungsaufstellung soll die Umlandstraße um 2,0 m verbreitert werden, um eine ausreichende und funktionierende Erschließung zu sichern.

6 Verkehrstechnische Stellungnahme

Zur Klärung verkehrstechnischer Belange wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme (Februar 2022) erarbeitet (Koehler & Leutwein, Karlsruhe). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen nach Entfallen der betroffenen Stellplätze im Kirchweg und der Verbreiterung der Tiefgaragenrampe keine Bedenken gegenüber der geplanten Erschließung.

7 Ver- und Entsorgung/Umgang mit Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt zum Teil über das bestehende Netz, zum Teil muss die Entwässerung noch hergestellt werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt über das bestehende Erschließungssystem, sodass eine haushaltsnahe Leerung aller Grundstücke sichergestellt ist.

8 Schalltechnische Untersuchung

Zur Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung (Dezember 2021) erarbeitet (Koehler & Leutwein, Karlsruhe). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kirchweg / Umlandstraße“ in Birkenfeld wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Durch Verkehrslärm ergeben sich im Plangebiet erhöhte Lärmbelastungen für die zur Straße gerichteten Fassaden. Dabei werden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie teilweise auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Tages- und Nachtzeitraum geringfügig überschritten. Im Inneren des Plangebietes sind verträgliche Belastungen zu erwarten. Es entstehen durch das Plangebiet keine maßgeblichen Verkehrssteigerungen im Umfeld.

Aufgrund der städtebaulichen und topographischen Situation sind aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang des Kirchweges sowie der Umlandstraße städteplanerisch nicht sinnvoll realisierbar. Aufgrund der Lärmbelastungen sind in diesem Teilbereich für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen nach DIN 4109 festzusetzen.

Die Fahrten der zukünftigen Tiefgaragenein-/ und -ausfahrten, sowie der Außenbereich des Kiosks erzeugen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Daher sind hier keine Maßnahmen zur Lärminderung erforderlich.

Bei Festsetzung der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen stehen dem Verfahren aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

9 Störfallbetriebe im Umfeld der Planung

In der Umgebung des Plangebiets sind zwei Störfallbetriebe vorhanden. Rund 150 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Unternehmen Inovan GmbH & Co. KG. In einem Abstand von rund 150 m nord-westlich des Plangebiets liegt die Enayati GmbH & Co. KG.

Zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes um den Betriebsbereich liegt eine gutachterliche Stellungnahme (prollera, Umweltschutz und Managementberatung GmbH – Umweltgutachter, Juni 2019) vor. Diese kann folgendermaßen zusammengefasst werden.

Die Enayati GmbH & Co. KG betreibt in Birkenfeld eine Selektivgalvanik (Werk 1), zu der insgesamt 3 Chemikalienlager gehören. Es ist nun geplant, im Chemielager 3 die Lagerkapazität an Stoffen der Gefahrenklasse „akute Toxizität Kategorie 1 oder 2“, von derzeit 1,2 t auf 19 t zu erhöhen. Durch diese Erhöhung ergibt sich die Notwendigkeit eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen. Das Werk 1 der Enayati GmbH & Co. KG fällt als Betriebsbereich der oberen Klasse in den Anwendungsbereich der 12. BImSchV. Um die Art und den Umfang des Genehmigungsverfahrens festzulegen (vereinfacht oder Regelverfahren nach § 10 BImSchG) ist § 19 Abs. 4 BImSchG zu beachten.

Demnach ist zunächst zu prüfen, ob die Errichtung und der Betrieb des Chemielagers 3 als störfallrelevant anzusehen ist. Hierzu wurde von uns bereits eine Gutachtliche Stellungnahme [5] abgegeben, die zum Ergebnis kommt, dass die Änderung nicht störfallrelevant ist. Dennoch möchte die zuständige Genehmigungsbehörde eine weitere Stellungnahme hinsichtlich der Frage, ob es zu einer Unterschreitung des angemessenen Sicherheitsabstands oder zu einer erheblichen Gefahrenerhöhung kommt. Vorgaben oder Bewertungen des angemessenen Sicherheitsabstands auf Raumordnungsebene sind nicht vorhanden.

Nach der Prüfung der szenarienspezifischen Darstellungen in KAS-32 kommt im vorliegenden Fall die Bildung von Cyanwasserstoff als mögliches Szenario zur Abstandsbestimmung in Frage. Dieses Szenario wurde bereits im Sicherheitsbericht betrachtet und daher für die Zwecke der Abstandsbestimmung adaptiert. Die freigesetzte Menge wurde im Vergleich zur Berechnung im Sicherheitsbericht verdoppelt. Die Ausbreitungsrechnung unter konservativen Annahmen zeigt, dass der ERPG 2-Wert in der Umgebung nicht erreicht wird. Es wird daher empfohlen, einen angemessenen Sicherheitsabstand von 50 m als Umhüllende um das Produktionsgebäude zu legen wie in Abbildung 2 dargestellt. Innerhalb des vorgeschlagenen angemessenen Sicherheitsabstands befinden sich andere Gewerbenutzungen, allerdings keine Wohnbebauung.

Die angenommenen Szenarien und die zugrunde gelegten Randbedingungen gelten auch für noch zukünftig in Betrieb gehende Produktionslinien, die hinsichtlich der eingesetzten Technik, der Stoffe und der relevanten Mengen gleich sind.

Im Ergebnis ist die vorliegende Planung bei einem Störfall im Betrieb nicht betroffen, da das Gebiet außerhalb des Sicherheitsabstandes von 50 m liegt. Aufgrund der Entfernung von rund 150 m ist der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand von 50 m gewahrt.

Inovan GmbH & Co. KG

Die Firma. Inovon GmbH & Co. KG betreibt in ihrem Werk 1 am Standort Industriestr. 44, 75217 Birkenfeld Galvanikanlagen (GV 1-GV 3). Aufgrund der vorhandenen Stoffe und Stoffmengen nach Anhang I der Störfall-Verordnung handelt es sich um einen Betriebsbereich der unteren Klasse i.S. des §3 (5a) BImSchG, für den das Abstandsgebot nach § 50 BImSchG zutreffend ist.

INGUS Dr. Reiling wurde von Inovon beauftragt, für den Betriebsbereich ein Sachverständigen-gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand gemäß §50 BImSchG zu erstellen. Orientiert am Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit wurde eine für Planungen im Umfeld von Betriebsbereichen vorgesehene Einzelfallbetrachtung nach Nr. 3.2 des Leitfadens in

Kombination mit der Arbeitshilfe KAS-32 durchgeführt und im Gutachten dokumentiert. Es wurden ausgehend vom Stoffinventar und dem Gefahrenpotential 2 fiktive Störungs-Szenarien als abdeckende Dennoch-Störfall-Szenarien für den IST-Zustand und ein weiteres Szenario als Option für Fall 2 (bei Realisierung von Zusatzmaßnahmen) betrachtet:

- Fall 1: Freisetzung von Cyanwasserstoff infolge Vermischung von Cyaniden und Säuren

- Fall 2: Freisetzung von Chlor infolge von Vermischung von Chlorbleichlauge mit Säuren

Die Ermittlung der möglichen Auswirkungen freigesetzter toxischer Gase auf die Nachbarschaft erfolgte mit Ausbreitungsmodellen der VDI-Richtlinie 3783 Blatt 1. Die Ergebnisse zeigen eine Unterschreitung der zugrunde gelegten Beurteilungswerte im maximalen Abstand von

- Fall 1: ca. 83 m (Kamin GV 1), ca. 79 m (Kamin GV 2), ca. 68 m (Kamin GV 3)

- Fall 2 (IST-Zustand): ca. 333 m (Kamin UG/Tanklager)

- Fall 2 (Option 1): ca. 32 m (Kamin UG/Tanklager)

Der ermittelte maximale Abstand beträgt bei den Szenarien im IST-Zustand ca. 333 m. Er ist vom Emissionsort (Kamin UG/Tanklager) zu messen. Dieser Abstand stellt aus Gutachtersicht aktuell den angemessenen Sicherheitsabstand gemäß BImSchG für den Betriebsbereich von Inovan, Birkenfeld, Werk 1 und benachbarte Schutzobjekte dar.

Im Gutachten werden zudem Optionen zur Abstandsreduzierung aufgezeigt. Bei Realisierung der Option 1 (Zusatzmaßnahmen Chlorbleichlauge) würde sich ein anderes Szenario für die Chlor- Freisetzung mit deutlich geringerem Abstand von ca. 32 m ergeben. Infolgedessen wäre der angemessene Sicherheitsabstand gemäß BImSchG bestimmt durch die aus der Cyanwasserstoff- Freisetzung resultierenden Abstandsradialen um die Kamine GV 1 – GV 3 von 68 m bis 83 m.

Wie durch das Gutachten festgestellt wurde, beträgt der Sicherheitsabstand aktuell 333 m. Dieser kann durch die vorliegende Planung nicht eingehalten werden, da der Abstand zwischen dem Plangebiet und der Firma. Inovan GmbH nur rund 150 m beträgt. Allerdings werden in dem Gutachten Maßnahmen aufgeführt, wie der angemessene Sicherheitsabstand reduziert werden kann. Das Regierungspräsidium Karlsruhe wird eine Anordnung zur Umsetzung dieser Maßnahmen erstellen, wonach der resultierende Abstandsradius auf 68 bis 83 m reduziert werden kann und das Plangebiet künftig nicht mehr betroffen ist.

Angesichts der zuvor beschriebenen Sachlage, dem dringenden Bedarf an Wohnraum und der gleichzeitig Knappheit an verfügbaren Flächen im Innenbereich, möchte die Gemeinde Birkenfeld die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Gebiets weiter vorantreiben. Nach sorgfältiger Abwägung hält die Gemeinde Birkenfeld die Planung innerhalb des Sicherheitsabstandes für vertretbar, da im Umfeld bereits Wohnbebauung vorhanden ist und die Reduktion des Abstandes absehbar ist.

10 Schutzgebiete

Im Plangebiet oder angrenzend sind keine FFH-Schutzgebiete oder Vogelschutzgebiete kartiert. Auch Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte der LUBW ist das Plangebiet weder bei 100 jährlichen Hochwasserereignissen (HQ100) noch bei Extremhochwasserereignissen (HQextrem) durch Überflutungen betroffen.

11 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung sowie daran anschließend eine Avifaunistische Bestandserfassung für das Gebiet erstellt. Die Gutachten können folgendermaßen zusammengefasst werden:

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Jochen Lehmann, Bühlertal Oktober 2019)

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft. Eine Begehung am 25. September 2019 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen (Nahrungshabitat) im Bereich des Plangebiets.

Bei den Vogelarten sind Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Diese Arten können im Gebiet brüten bzw. können im Verlauf des Jahres Nester in den Gehölzen anlegen. Um dezidierte Aussagen zur Vermeidung der Einschlägigkeit der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG formulieren zu können, ist daher das potentielle Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung zwischen April und August zu überprüfen. Gegebenenfalls müssen hier weitergehende Maßnahmen wie beispielsweise die Schaffung von Ersatzhabitaten getroffen werden.

Maßnahmenvorschläge:

Fledermäuse sind im Planungsgebiet höchstens zur Nahrungssuche zu erwarten. Rodungsarbeiten und der Abriss des Gebäudes sollten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Im Hinblick auf die planungsrelevanten Vogelarten sind weitere Untersuchungen erforderlich. Hierzu sind während der Brutperiode (März bis Mitte Juli) vor allem die möglichen planungsrelevanten Vogelarten mit einer semi-quantitativen Revierkartierung zu erfassen. Gegebenenfalls müssen hier weitergehende Maßnahmen zur Minderung bzw. zur Kompensation (Ersatzhabitate anlegen) getroffen werden.

Avifaunistische Bestandsfassung (Jochen Lehmann, Bühlertal, Juli 2020)

Im Jahr 2020 erfolgten im geplanten Geltungsbereich des B-Plans „Umlandstraße“ in Birkenfeld Bestandserfassungen zu der Tierartengruppe der Vögel. Insgesamt konnten 27 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie. Arten der Roten Liste bzw. der Vorwarnliste konnten als Brutvogel nicht fest-gestellt werden. Betroffen sind vor allem Arten aus der Gilde der Gehölz-/Gebüschbrüter. Zur Sicherung des Erhaltungszustandes dieser Arten werden entsprechende Maßnahmen empfohlen. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Berücksichtigung der vorgegebenen Rodungs- und Abrisszeiten werden für nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar**

Notwendige Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis 28.02 durchgeführt werden. Auch der Abriss des Gebäudes bzw. der Beginn des Abrisses ist in diesen Zeitraum zu legen.

Erhalt von Gehölzen bzw. Begrünung mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen

Zur Sicherung des Erhaltungszustands der im Gebiet vorkommenden Gehölz- und Gebüschbrüter wird empfohlen, ein Teil der heimischen Gehölze zumindest an den Rändern zu erhalten. Auch innerhalb des B-Plangebiets kann eine Begrünung mit heimischen Laubbaumarten und Sträuchern (insbesondere samen- und fruchttragende Arten wie beispielsweise Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Haselnuss und Hartriegel) dazu beitragen, dass die ein oder andere Vogelart auch nach einer Bebauung im Gebiet weiterhin vorkommt.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen mit einem praxistauglichem Vogelschutz auszustatten. Hierzu wird auf die Empfehlungen des Leitfadens "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelschutzwarte Sempach (www.vogelglas.info) hingewiesen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, wie die Verbotstatbestände bei der Realisierung der Gebietsbebauung ausgeschlossen werden können.

12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung liegen soll und im Plangebiet weder ein Bedarf, noch eine angemessene Entwicklungschance zu erwarten ist, werden die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Auch die nach § 4(3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der fehlenden Flächeneignung und da es bessere Alternativstandorte im Gemeindegebiet gibt, ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind somit zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), die Gebäudehöhe (GH) und die Zahl der Vollgeschosse.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Im Teilbereich A entsprechen die festgesetzten Bezugshöhen grob der Höhenlage des Kirchwegs in Grundstücksmitte. Von dort ausgehend fällt das Gelände zur Umlandstraße hin ab. Um sicherzustellen, dass zum einen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird und zum anderen, das Kellergeschoss (Tiefgarage) überdeckt wird, wird zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Für das nördliche Baufenster im Teilbereich A wird die Zahl der Vollgeschosse als Maximalwert festgesetzt. Die im Teilbereich B festgesetzten Bezugshöhen entsprechen ungefähr der Höhenlage der Umlandstraße in Grundstücksmitte. Von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird hier abgesehen, da das Gelände von der Straße ausgehend ohnehin ansteigt. Das oberste Geschoss muss nicht zwingend als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen wird ein Rücksprung des obersten Geschosses sichergestellt, so dass die Höhenentwicklung der neuen Gebäude zum von der Gemeinde gewünschten Siedlungsbild passt.

In Berücksichtigung der Topografie wird bei Doppelhäusern ein höhenmäßiger Versatz der beiden Doppelhaushälften von max. 1,00 m zugelassen. Dies ist für die Doppelhäuser entlang der Umlandstraße erforderlich, um Zugang und Zufahrt zu den einzelnen Doppelhaushälften geländeangepasst herstellen zu können.

12.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen sollen entlang des Kirchwegs und der Umlandstraße die Baufluchten eingehalten werden, sodass dort Baulinien festgesetzt werden. Die seitlichen und rückwärtigen Bereiche des Baufensters werden durch Baugrenzen definiert.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil gilt die Baulinie im Teilbereich B nur bis zu einer Gebäudehöhe von 7,00 m. Das darüber liegende Geschoss (GH = 9,00 m) ist gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil um mindestens 3,00 m von der Baulinie abzurücken. So wird sichergestellt, dass das oberste Geschoss von der Umlandstraße aus gesehen mit einem Rücksprung ausgebildet und übermäßig hohe Wandhöhen vermieden werden.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 20 qm je Wohneinheit.

Im Teilbereich A wird aufgrund der vorgesehenen Gebäudekubaturen die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil sind nur Einzelhäuser zulässig. Aufgrund der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenster ist eine Beschränkung der Gebäudelänge für den Teilbereich A nicht notwendig, da ohnehin keine unverhältnismäßig langen Gebäudekörper möglich sind. Im Teilbereich B sind über mehrere Grundstücke reichende, durchgängige Baufenster festgesetzt. Bei Festsetzung einer gem. BauNVO regulären „offenen Bauweise“ könnten Baukörper bis 50 m Länge entstehen, was mit Rücksicht auf die topographische Situation städtebaulich nicht erwünscht ist. Um eine kleinteiligere Struktur zu sichern, wird dementsprechend die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten, wobei Einzelhäuser bis 20,00 m Länge und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge bis 22,00 m (d.h. beide Doppelhaushälften zusammen 22,00 m) zulässig sind.

Zur Sicherung des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes sind im zeichnerischen Teil die zulässigen Hausformen festgesetzt.

Im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- und Doppelhaus ist sicherzustellen, dass keine Doppelhaushälfte auf der Grenze errichtet wird, wenn der Grenzanbau der zweiten Hälfte nicht gesichert ist.

12.4 Stellplätze / Garagen / Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Im Teilbereich A sollen die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Oberirdische Stellplätze sind aus gestalterischen Gründen dort unzulässig. Es werden zusätzlich Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. So können die bestehenden Stellplätze entlang des Kirchwegs beibehalten werden.

Im Teilbereich B ist die Errichtung von Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Aufgrund der dort vorgesehenen Gebäudetypen sind dort weniger Stellplätze herzustellen als im Teilbereich A, sodass auch oberirdische Stellplätze zulässig sind.

Aus gestalterischen Gründen ist die Errichtung von Garagen/ Carports bzw. Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Aus städtebaulich – gestalterischen Gründen sollen entlang des Kirchwegs Nebenanlagen (insbesondere Nebengebäude wie bspw. Schuppen oder Gartenhäuser) ausgeschlossen werden.

Dementsprechend sind im Teilbereich A Nebenanlagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellplätze, Einhausungen zur Müllentsorgung sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten, die auch im Teilbereich A zulässig sind.

Im Teilbereich B werden Nebenanlagen hinsichtlich der Anzahl und Größe begrenzt, damit sie sich gegenüber dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen ist mit Nebenanlagen (wie bspw. Einfriedungen)-zu Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten (gilt für beide Teilbereiche). Davon ausgenommen sind nicht überdachte Fahrradabstellplätze, Einhausungen zur Müllentsorgung sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten.

12.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Insbesondere entlang der Uhlandstraße ist aufgrund der Erschließungssituation (Straßenbreite, Topographie) eine Begrenzung der Wohneinheiten erforderlich. Deshalb sind entlang der Uhlandstraße im Teilbereich B des Plangebiets max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Im Teilbereich A sollen Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. Die Erschließungssituation und der umgebende Bestand ermöglichen hier eine höhere Dichte, sodass von der Beschränkung der Wohneinheiten abgesehen wird.

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 bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament), die Installation der notwendigen Kabelverteilerschränke und der Verkehrszeichen.

12.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die CEF Maßnahmen sichern die artenschutzrechtlich und umweltrechtlich notwendige Schutzkonzeption und stellen den umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter sicher.

12.8 Immissionsschutz

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption.

12.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dächer und Dachdeckung

Zur Sicherung des städtebaulichen Entwurfs werden Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer im Plangebiet zugelassen.

Zur Rechtssicherheit und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ist bei Doppelhäusern dieselbe Dachform und Dachneigung zu sichern. Für Nebengebäude gelten zur Flexibilisierung keine Bauvorschriften zu Dächern.

13.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten treten auf flachgeneigten Dächern unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung, weshalb Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte unzulässig sind.

Technisch notwendige Anlagen und Aufbauten (wie z.B. Filter-/Lüftungsanlagen, Kamine, Dachzugänge für Wartungszwecken usw.) sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente auf den Dächern sind zulässig.

13.3 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. Im vorliegenden Fall ist eine Verlagerung in den öffentlichen Raum unbedingt zu vermeiden, da die öffentlichen Stellplätze entlang des Kirchwegs bereits aktuell (ohne eine Bebauung des Plangebiets) nicht ausreichen und die Umlandstraße aufgrund ihrer Straßenbreite sowie der Topographie als Ausweichfläche für das Abstellen von PKWs ebenfalls nicht geeignet ist. Trotz der Verbreiterung der Umlandstraße im Zuge der vorliegenden Planung ist sicherzustellen, dass die Kraftfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können. Insofern ist es im vorliegenden Fall wichtig, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Um den Flächenverbrauch zu minimieren können im Teilbereich B sogenannte „gefangene“ Stellplätze angerechnet werden.

13.4 Gestaltung der privaten Grundstücke

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege oder Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

13.5 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 zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

13.6 Einfriedungen und Stützmauern

Zugunsten des Siedlungsbildes sind Einfriedungen ausschließlich als lebende Einfriedungen (Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m) oder als hinterpflanzte Metall- oder Holzzäune (bis zu einer Höhe von 1,50 m) zulässig. Kunststoffbahnen in Stabgitterzäunen sowie Gabionen mit Steinverfüllungen sind von der Verwendung ausgeschlossen. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und dem Boden (Erdreich) ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Sockel sind unzulässig. Aus städtebaulich gestalterischen Gründen sind Einfriedungen und Stützmauern im Teilbereich A entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

Mit Blick auf die topografische Situation des Plangebiets soll vermieden werden, dass Stützmauern in unangemessen dominanter Weise in Erscheinung treten und dürfen daher eine Höhe von 1,50 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.