GEMEINDE BIRENBACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Gartenstraße“

TEXTTEIL (Teil B)
I. BEBAUUNGSPLAN
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	20.10.2022
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	20.10.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	04.11.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	11.11.2022 bis 12.12.2022
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	13.02.2023

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Birenbach, den 20.02.2023

Späth
1. Stv. (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 22.02.2023
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 13.12.2022

mquadrat

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gartenstraße"
(nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- *Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.*
- *Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.*
- *Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.*
- *Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).*

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	Es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Gartenstraße" vom 13.09.2022. Zulässig ist ein Wohngebäude mit Parkierung (Tiefgarage).

2. Maß der baulichen Nutzung

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

	Es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Gartenstraße" vom 13.09.2022. Zulässig sind die darin enthaltenen Inhalte und Darstellungen.
	Punktuelle Überschreitungen der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Gebäudehöhen mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln) sind zulässig.
	Überschreitungen der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Gebäudehöhen durch Anlagen zur Solarenergienutzung und Solarenergieerzeugung sind zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	a = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung

	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
	Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen und deren Zufahrten, Kellergeschosse und deren Zuwegung usw.) und deren oberirdischen Bestandteile ist zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	Oberirdische Garagen und überdachte oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb dieser auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Plandarstellung).

6. Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

	Es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Gartenstraße" vom 13.09.2022. Zulässig sind die darin enthaltenen Inhalte und Darstellungen.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

-----	**Zu- und Abfahrtsverbot** Siehe Plandarstellung In den im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bereichen sind keine Zufahrten und Abfahrten zu den Grundstücken zulässig.

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

	Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege sind mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.
	Flachdächer und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° des obersten Geschosses sind zu mindestens 75 % der Dachfläche mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (erforderliche technische Aufbauten, Belichtung usw.), als Dachterrasse genutzt werden oder untergeordnete Überdachungen (z.B. Überdachungen Hauszugang, Nebenanlagen). Sollte eine Dachbegrünung nicht in dieser Form möglich sein, ist die Funktion der Regenwasserpufferung durch andere Maßnahmen auf dem Grundstück nachzuweisen (Retentionszisterne, Versickerungsmulde o.ä.).
	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED, warmweißes

	Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen, nicht heller als notwendig) und Leuchten (z.B. nur im notwendigen Umfang, mit Richtcharakteristik d.h. Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten und nicht über die Horizontale hinaus, mit vollständig gekapselter und staubdichter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten, mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen) zu verwenden.
	Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartenstraße"
(nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- *Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).*
- *Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).*

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

	Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone Es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Gartenstraße" vom 13.09.2022. Zulässig sind die darin enthaltenen Inhalte und Darstellungen. Anlagen zur Energiegewinnung, auch flächige, sind zulässig. Aufständerungen von Anlagen der Energiegewinnung sind zulässig.
	Dachdeckung Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig (s. § 11 LBO). Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone / bis Oberkante des Erdgeschosses zulässig. Bewegte Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

3. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

	Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Wegeflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur bis maximal 1,8 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, öffentlichen Wegefläche oder öffentlichen Grünfläche gemessen. Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Einfriedungen (z.B. Heckenpflanzungen) und durchsichtigen nicht lebenden Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzaun, Glaselement) mit vorgelagerter Heckenpflanzung zulässig.

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Gartenstraße"
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz:

   Das neu zu überplanende Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem nach § 2 DSchG als Kulturdenkmal eingetragenen Fundplatz mit vorgeschichtlichen und römerzeitlichen Siedlungsfunden. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass im Rahmen der geplanten Bodeneingriffe Befunde/Funde zutage treten.

   Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor der Kreisarchäologie Göppingen, (Dr. Reinhard Rademacher, 07161-50318-0 / 50318-17; r.rademacher@lkgp.de) und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Operative Archäologie, (Dr. Andreas Thiel, andreas.thiel@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

   Der Kreisarchäologie ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben.

   Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss gemäß § 20 DSchG die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Evtl. Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen. Sämtliche dabei anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen.

   Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

   Von Seiten der Kreisarchäologie Göppingen wird ein möglichst reibungsloser Ablauf der Bauarbeiten erwünscht. Dies setzt jedoch die rechtzeitige Benachrichtigung (siehe oben) zu den geplanten Bodeneingriffen sowie eine logistische Unterstützung und Kooperation durch die Bauträger voraus.

   Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Bodenschutz:

   Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

   Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Entwässerung:

   Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife).

4. Geotechnik:

   Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Obtususton-Formation, welche teilweise von quartärem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Gesteine der Obtususton-Formation neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Rodungszeitraum/Tierschutz:

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

An großflächigen Glasfronten sollten Maßnahmen gegen Vogelschlag vorgesehen werden, wie z.B.: Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen, Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialen, Verhinderung von Durchsichten und Korridoren, Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten.

6. Verbot Schottergärten:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.