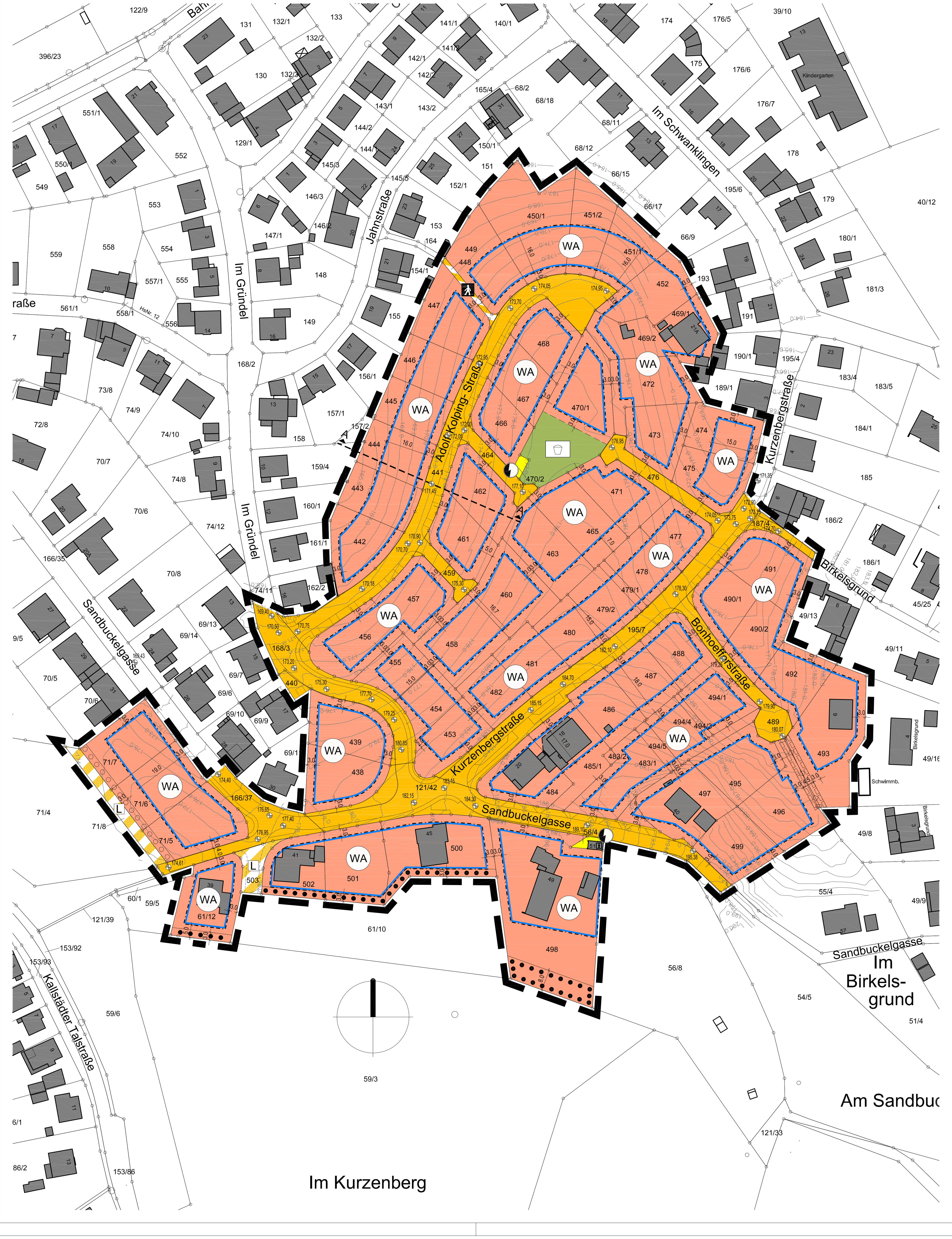
Gemeinde Birkenau

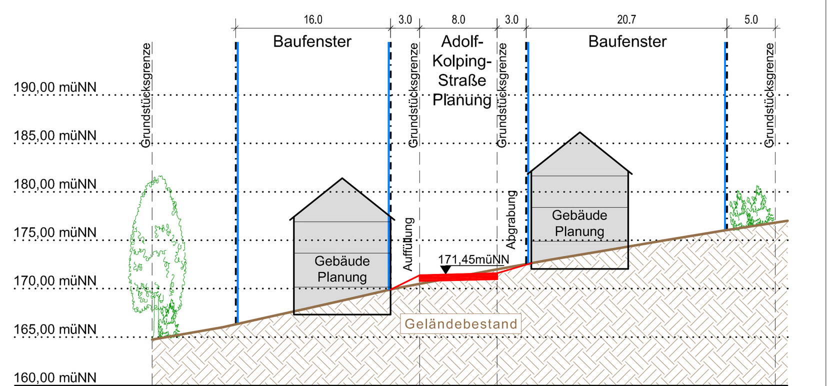
2. Änderung des Bebauungsplanes "Sandbuckel - Im Schwanklingen"

Für folgende Flurstücke:

- Gemarkung Birkenau Flur 2, Flurstücke Nr. 71/5, Nr. 71/6, Nr. 71/7, Nr. 71/8 und Nr. 166/37 (teilweise)
- Gemarkung Birkenau, Flur 7, Flurstücke Nr. 56/4, Nr. 61/12, Nr. 121/42, Nr. 168/3 (teilweise), Nr. 187/4, Nr. 195/4 (teilweise), Nr. 195/7, Nr. 438, Nr. 439, Nr. 440 (teilweise), Nr. 441, Nr. 442, Nr. 443, Nr. 444, Nr. 445, Nr. 446, Nr. 447, Nr. 448, Nr. 449, Nr. 450/1, Nr. 451/1, Nr. 451/2, Nr. 452, Nr. 453, Nr. 454, Nr. 455, Nr. 456, Nr. 457, Nr. 458, Nr. 459, Nr. 460, Nr. 461, Nr. 462, Nr. 463, Nr. 464, Nr. 465, Nr. 466, Nr. 467, Nr. 468, Nr. 469/1, Nr. 469/2, Nr. 470/1, Nr. 470/2, Nr. 471, Nr. 472, Nr. 473, Nr. 474, Nr. 475, Nr. 476, Nr. 477, Nr. 478, Nr. 479/1, Nr. 479/2, Nr. 480, Nr. 481, Nr. 482, Nr. 483/1, Nr. 483/2, Nr. 484, Nr. 485/1, Nr. 486, Nr. 487, Nr. 488, Nr. 489, Nr. 490/1, Nr. 490/2, Nr. 491, Nr. 492, Nr. 493, Nr. 494/1, Nr. 494/3, Nr. 494/4, Nr. 494/5, Nr. 495, Nr. 496, Nr. 497, Nr. 498, Nr. 499, Nr. 500, Nr. 501, Nr. 502 und Nr. 503



Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sandbuckel - Im Schwanklingen“ wird der wirksame Bebauungsplan „Sandbuckel - Im Schwanklingen“ (in Kraft getreten am 11.10.2001) sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sandbuckel - Im Schwanklingen“ (in Kraft getreten am 07.06.2005) vollständig überplant und ersetzt.



Systemschnitt A - A Maßstab 1:500

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
L	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung, hier: Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Mischwasserkanal zugunsten der Gemeinde Birkenau	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN		
	Gebäude Bestand	
XX,XX	Geplante Straßenhöhen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN)	
	Vorgesehene Straßenraumaufteilung auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen	
	Höhenlinien Bestand des Vermessungsbüro Schwegler	
	Unterirdische Versorgungsleitung der Gemeinde Birkenau, hier: Mischwasserkanal	

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sandbuckel - Im Schwanklingen“ in Birkenau. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt. Die Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind anzuwenden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,7 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) begrenzt.

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

Es sind nur Einzelhäuser sowie Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Hausformen darf höchstens 20 m betragen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen, Schaltkästen etc.) sind ohne Abstandsfläche unmittelbar an Nachbargrenzen zulässig.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Es wird für Baugrundstücke eine maximale Größe von 600 m² sowie eine Mindestgröße von 400 m² festgesetzt.

Größere oder kleinere Grundstücke sind (im Sinne des Bestandsschutzes) als Ausnahme zulässig, wenn diese bereits vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in entsprechender Größe bestanden.

Die Festsetzung gilt nicht für Grundstücke von der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen.

4.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig, wobei bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig ist.

4.3. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von bis zu 20 m ab Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Hinweis: Vor Garagentoren muss in der Achse der Garagenzufahrt ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche verbleiben (§ 3 Garagenverordnung - GaV). Die Fläche zwischen Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche kann bei ausreichender Tiefe als Stellplatz genutzt werden.

4.4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Teil der Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete wird in einer Tiefe von 3,0 m ab Straßengrenze als Fläche für Ausschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind festgesetzt. Die Geländehöhe dieser Grundstücksteilflächen darf durch die Grundstückseigentümer bzw. Bewohner nachträglich verändert werden, sofern die Standsicherheit des Straßenkörpers hierdurch nicht gefährdet wird.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

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

Hinweis: Alle in den nachfolgenden Maßnahmen genannten Typbezeichnungen für Kunstnester, Fledermaus- oder Nistkästen, Quartier- oder Niststeine etc. sind beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ gleichwertige und fachlich für den entsprechenden Einsatzzweck geeignete Produkte anderer Hersteller sind ebenso einsetzbar.

5.1.1. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen), Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig.

5.1.2. Fledermausschonende Gebäudearbeiten

Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenteile und Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Die genannten Eingriffe in die Bestandsgebäude sind außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. November oder vom 1. Februar bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung zugelassen werden, wenn die potenziellen Überwinterungshabitate im Oktober verschlossen oder zerstört werden. In der Jahresphase zwischen Anfang Dezember und Ende Januar ist diese Methode nicht zulässig. Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so kann das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung auch in der Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der Wochenstubenphase in den Monaten Februar bis April zugelassen werden. Als weitere unkritische Phase für das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung gilt der September. Bei Durchführung der Quartierverschlüsse zwischen Februar und April oder September sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren. Der tatsächliche Verschluss ist dann zwischen 0:00 Uhr und 3:00 Uhr durchzuführen. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

5.1.3. Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume

Die Rodung von Höhlenbäumen ist nur während der Winterruhephase von Fledermäusen, d.h. in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig. Der von Rodungen betroffene Baumbestand ist vor jeder Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren.

Als Ausnahme kann die Rodung von Höhlenbäumen auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung, allerdings dennoch nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zugelassen werden, wenn jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen (z.B. mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft wird. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist hierzu ein Ergebnisbericht vorzulegen. Werden Fledermäuse angetroffen, sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen. In diesem Fall ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen. (Hinweis: Zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Bäume dürfen nicht gerodet werden. Bei der Rodung von Höhlenbäumen sind auch die Festsetzungen A.5.1.7. und A.5.1.8. zu berücksichtigen.)

5.1.4. Allgemeine Beschränkung der Rodungszeit

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. Ziergärten und Hausgärten). Die Rodung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen ist grundsätzlich unzulässig.

5.1.5. Begrenzung der Abrisszeiten

Veränderungen an der Bausubstanz der Bestandsgebäude des Plangebietes sind nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Die Gebäude sind vor den Gebäudearbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen (siehe Festsetzung A.5.1.2.). Werden diese festgestellt, verkürzt sich der zulässige Zeitraum für Gebäudearbeiten auf die Monate Oktober/November und Februar. Vorbereitende, dem Abriss vorausgehende Arbeiten sind jedoch bereits vorher möglich.

Als Ausnahme können Veränderungen an der Bausubstanz der Bestandsgebäude des Plangebietes auch außerhalb dieser zeitlichen Befristungen zugelassen werden, wenn die potenziellen Bruthabitate rechtzeitig zerstört werden. Dies hat während der Wintermonate (bis 28./29. Februar) durch ein Verschließen oder Zerstören der strukturellen Gegebenheiten zu erfolgen. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Hierzu ist eine Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen und dabei Methode, Umfang und räumliche Bezüge konkret festzulegen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße nachzuweisen.

5.1.6. Beschränkung der Ausführungszeit

Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen ist nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, d.h. der Baubeginn bzw. die Einrichtung ist bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

5.1.7. Installation von Fledermauskästen

Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, sind auf dem Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, jeweils zwei Fledermauskästen (ein Flachkasten Typ 1FF und eine Fledermaushöhle Typ 2FN) pro entfallendem Höhlenbaum zu installieren. Geeignete Standorte für die Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen. Als Ausnahme kann die Anbringung der Hilfsgeräte auch im funktionalen Umfeld außerhalb des Plangebietes zugelassen werden, wenn keine geeigneten Standorte auf dem Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, gefunden werden können. Im Rahmen der Ausnahmeregelung sind geeignete Standorte durch eine fachlich qualifizierte Person festzulegen und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße durch einen Ergebnisbericht nachzuweisen. Hinweis: Die Verantwortlichkeit zur rechtzeitigen und korrekten Umsetzung dieser Maßnahme liegt beim Grundstückseigentümer.

5.1.8. Installation von Nistgeräten

Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, sind auf dem Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, jeweils zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Typ 1N) pro entfallendem Höhlenbaum zu installieren. Geeignete Standorte für die Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen. Als Ausnahme kann die Anbringung der Hilfsgeräte auch im funktionalen Umfeld außerhalb des Plangebietes zugelassen werden, wenn keine geeigneten Standorte auf dem Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, gefunden werden können. Im Rahmen der Ausnahmeregelung sind geeignete Standorte durch eine fachlich qualifizierte Person festzulegen und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße durch einen Ergebnisbericht nachzuweisen. Hinweis: Die Verantwortlichkeit zur rechtzeitigen und korrekten Umsetzung dieser Maßnahme liegt beim Grundstückseigentümer.

5.1.9. Einbau von Quartiersteinen

Als unmittelbarer Quartierersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Bestandsgebäuden im Plangebiet sind pro betroffenem Gebäude zwei Fledermaussteine des Typs 27 gruppenhaft oder kolonieartig in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Kompensationsmaßnahme ist zeitgleich mit der Abriss- bzw. Neubaumaßnahme umzusetzen.

5.1.10. Einbau von Niststeinen

Als unmittelbarer Strukturersatz für synanthrop orientierte Vogelarten bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Bestandsgebäuden im Plangebiet sind pro betroffenem Gebäude zwei Niststeine (jeweils ein Stein des Typs 24 und ein Stein des Typs 26) in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Kompensationsmaßnahme ist zeitgleich mit der Abriss- bzw. Neubaumaßnahme umzusetzen.

5.1.11. Verschluss von Bohrlöchern

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

5.1.12. Sicherung von Austauschfunktionen

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist mit Ausnahme von Trockenmauern unzulässig. Stützmauern sind jedoch im Rahmen der Festsetzung B.3. zulässig, da sie erfahrungsgemäß durch Grundstückszufahrten oder an Nachbargrenzen unterbrochen sind, sodass keine durchgehenden Wanderungsbarrieren entstehen werden.

5.1.13. Sonstige Maßnahmen im Sinne des Umwelt- und Artenschutzes

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).

Pkw-Stellplätze, private Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) oder seitlich in Grünflächen zu versickern. Eine wasserundurchlässige Flächenbefestigung kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. (Hinweis: Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.)

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen privater Grundstücke anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wobei ein Rückstauvolumen von mindestens 30 Litern je m² angeschlossene Dachfläche bzw. befestigte Fläche nachzuweisen ist. Versickerungsflächen und Rückhalteeinrichtungen können kombiniert werden.

(Hinweis: Für die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Freiflächen, Stellplätzen und Erschließungsflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist. Hierbei sind die erforderlichen Nachweise gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 zu führen.)

5.2. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist innerhalb festgesetzter Wohnbauflächen je ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste auf dem betroffenen Baugrundstück anzupflanzen. Im Rahmen der Freiflächenplanung nachweislich zu erhaltende standortgerechte Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Buche)
Quercus robur (Stieleiche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Sorbus domestica (Speierling)
Obstgehölze in Arten und Sorten	

Die innerhalb der Flächen für den Erhalt von Gehölzen bestehenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu ersetzen. Lücken im Gehölzbestand sind durch Anpflanzungen zu schließen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

1.1. Dachgestaltung

Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 40° zulässig.

Es sind matte, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Zudem sind insbesondere auch begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben dürfen nicht breiter als 3,0 m sein. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,5 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,0 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

1.2. Geschosshöhen, Gebäudehöhe

Die Geschosshöhe darf in einem Geschoss je Gebäude maximal 3,50 m, im Übrigen maximal 3,25 m betragen. Im Dachgeschoss ist bei geneigten Dächern eine Geschosshöhe (OK Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zur Firsthöhe) bis 4,5 m zulässig. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung ist über dem untersten Vollgeschoss nur ein weiteres Geschoss (Vollgeschoss oder Staffelgeschoss) zulässig.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.

3. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune bis maximal 1,5 m Höhe sowie Hecken aus Sträuchern der nachfolgenden Artenliste ohne Höhenbegrenzung zulässig. Für Einfriedungen an Nachbargrenzen sind die Bestimmungen der HBO und des Hessischen Nachbarrechtes maßgeblich.

Artenliste Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crataegus (Weißdorn)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)	

Die Pflanzung von Koniferen als Einfriedung ist nicht zulässig. Im Übrigen können als Ausnahme auch andere standortgerechte und heimische Gehölze zugelassen werden.

Mauern und Wände sind, mit Ausnahme von Gabionen und Trockenmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, als Einfriedung unzulässig.

Als Ausnahme können Stützmauern zur Herstellung von Geländehöhenversprüngen (Abgrabungen und Auffüllungen) bis maximal 1,0 m Höhe zugelassen werden.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Kulturdenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

2. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Nachweis der Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 HBO und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 BauNVO.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

4. Wasserwirtschaftliche Belange sowie Grundwasserschutz

Bei der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten/höchst gemessenen (im WSG) Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Es wird daher empfohlen, die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen baulicher oder betrieblicher Vorhaben bereits in einer frühen Planungsphase mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen (Bestands- und Entwässerungspläne, Nachweise gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 etc.).

5. Bodenverunreinigungen

Der Gemeinde Birkenau sind keine Boden- oder Grundwasserverunreinigungen innerhalb des Plangebietes oder dessen näherer Umgebung bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6. Bodenschutz/Baugrund

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 BBodSchG, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) wird hingewiesen. Die DIN 18300 „Erdarbeiten“ ist zwingend einzuhalten.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Zur Vorbereitung baulicher Maßnahmen wird eine objektbezogene Baugrunderkundung empfohlen.

7. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Es wird empfohlen, regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen z.B. die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Für die Nutzung von Erdwärme ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

8. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

Zur ökologischen Aufwertung im Sinne des Artenschutzes wird empfohlen, an den neu zu errichtenden Gebäuden Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse vorzusehen.

Zur ökologischen Aufwertung im Sinne des Biotopwertes der Baugebietsflächen wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen.

9. Kampfmittelreste

Über das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes nicht erforderlich und daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch nicht erfolgt.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zum jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden (siehe auch Bauvorlagenerlass).

11. Höhenlage der Erschließungsstraßen

Die Höhenlage der Erschließungsstraßen ist im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme aus der Erschließungsplanung angegeben. Die Erschließungsplanung kann bei der Gemeindeverwaltung Birkenau eingesehen werden.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung	am 12.09.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	am 23.09.2017
Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	vom 02.10.2017 bis 03.11.2017
Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom 26.09.2017
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB	am 27.02.2018

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes der Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Birkenau

Birkenau, den 06.03.2018

Siegel: Gemeinde Birkenau/Odw., Kreis Bergstraße

Unterschrift Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 03.03.2018

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Birkenau

Birkenau, den 12.03.2018

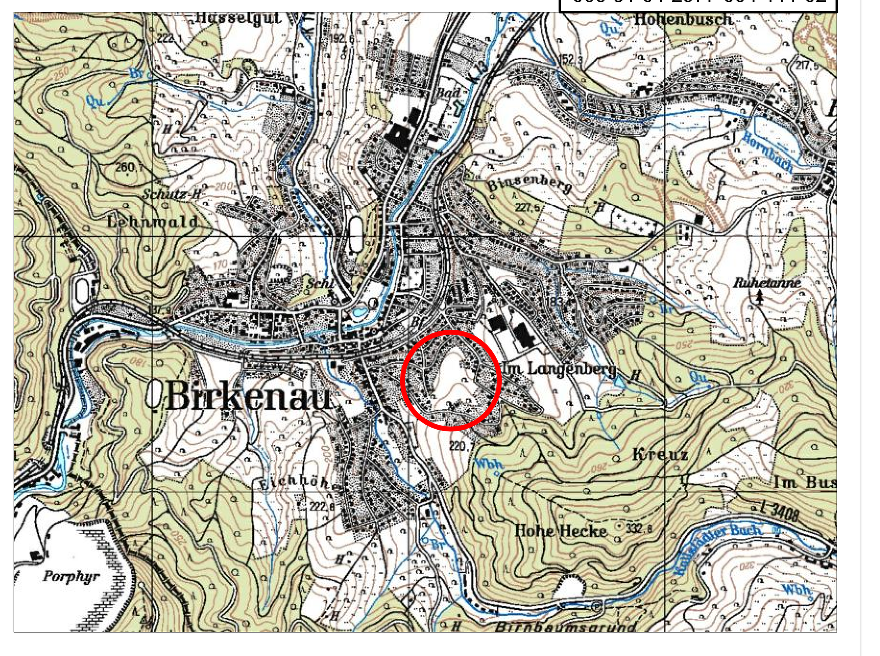
Siegel: Gemeinde Birkenau/Odw., Kreis Bergstraße

Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Ordnungsschlüssel
006-31-04-2977-004-111-02



Gemeinde Birkenau

2. Änderung des Bebauungsplanes "Sandbuckel - Im Schwanklingen"

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	13.009
Datum:	Februar 2018	Plan-Nr.:	s_1000_mT
gez.:	SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de