

GEMEINDE BIRENBACH

BEBAUUNGSPLAN **Geißberg II, Erweiterung Süd**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | 08.06.2026

1. PLANERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Birenbach verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Geißberg II, Erweiterung“ das Ziel, innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges zusätzliche Wohnbauflächen zu mobilisieren und damit einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 534/50 inmitten einer bislang unbebauten innerörtlichen Grünfläche, die unmittelbar an das bestehende Wohngebiet Geißberg angrenzt.

Aufgrund ihrer Lage innerhalb der zusammenhängend bebauten Ortslage, sowie der direkten Anbindung an die vorhandene Erschließung eignet sich die Fläche besonders für eine geordnete bauliche Entwicklung. Durch die Aktivierung dieser innerörtlichen Potenzialfläche wird dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und zugleich ein Beitrag zur Deckung der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde geleistet.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die harmonische Einbindung der neuen Bebauung in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild, die Sicherung einer maßvollen baulichen Dichte sowie die Ausbildung angemessener Übergänge zu den verbleibenden Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereichs.

Unter Berücksichtigung der topografischen Situation und der bestehenden Bebauungsstruktur im Umfeld wird eine locker strukturierte Einzelhausbebauung mit begrenzter Gebäudelänge vorgesehen, um den vorhandenen Siedlungscharakter des Gebiets Geißberg aufzunehmen und fortzuführen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Birenbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als innerörtliche Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Die geplante Entwicklung der Fläche stellt ungeachtet der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar, da sie auf eine bereits erschlossene innerörtliche Fläche zurückgreift und bestehende Infrastrukturen effizient mit nutzt.

Zudem handelt es sich lediglich um den Randbereich einer innerörtlichen Grünfläche, die in der Vergangenheit zwar landwirtschaftlich genutzt wurde, mittlerweile jedoch nicht mehr aktiv bewirtschaftet wird und lediglich als Wiesenfläche gepflegt wird. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Entwicklung aus städtebaulicher Sicht als folgerichtige und verträgliche Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgefüges zu bewerten.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Direkt nördlich angrenzend knüpft das Plangebiet an den bestehenden Bebauungsplan „Geißberg II“, rechtskräftig seit 28.06.2007 an.

4. LAGE/ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage der Gemeinde Birenbach und umfasst das Flurstück Nr. 534/50. Es liegt in einer Hanglage südöstlich der Stauferstraße und ist dem bestehenden Wohngebiet „Geißberg“ zugeordnet.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Das Gebiet wird wie folgt eingegrenzt:

Im Nordwesten durch die bestehende Verkehrsfläche der Stauferstraße, im Nordosten durch den Einmündungsbereich zum Bürenweg sowie angrenzende Flurstücke (u. a. 534/18 und Flst. Nr. 541), im Südosten durch private angrenzende innerörtliche Grünflächen (Bereich Flst. Nr. 552/1), sowie im Südwesten durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Stauferstraße (Flst. Nr. 552).

5. BESTAND

5.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN, BESTEHENDE BEBAUUNG

Das Plangebiet ist durch seine Südosthanglage am Übergang zum Schurwald geprägt. Das Gelände weist einen deutlichen Höhenunterschied auf und fällt von der Stauferstraße im Nordwesten stetig in Richtung Südosten ab. Diese topografische Situation beeinflusst nicht nur die Erschließung, sondern bietet zugleich eine hohe Wohnqualität durch weitreichende Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft.

Die bisherige Nutzung als innerörtliche Grünfläche bzw. Wiesenfläche mit vereinzeltem Baumbestand bleibt in ihren randlichen Bereichen in ihrer Grundstruktur erhalten, um einen angemessenen ökologischen Übergang innerhalb des Siedlungsgefüges sicherzustellen.

Die nähere Umgebung ist primär durch eine aufgelockerte Wohnbebauung charakterisiert. Im Südwesten und Nordwesten schließen die bestehenden Wohngebäude des Gebiets „Geißberg II“ sowie die straßenbegleitende Bebauung der Stauferstraße an. Diese besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen und klassischen Dachformen (Satteldächer). Das Plangebiet stellt somit eine konsequente Fortführung dieser gewachsenen Siedlungsstruktur dar.

5.2 SCHUTZGEBIETE/SCHUTZOBJEKTE

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Schutzausweisungen.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

5.3 EIGENTUM

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

5.4 VERKEHR

Die äußere Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, insbesondere die Stauferstraße.

5.5 ALTLASTEN

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

5.6 DENKMALE

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt oder vermutet.

5.7 GEWÄSSER/OBERFLÄCHENWASSER

Innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

6. PLANUNG

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor, das sich in seiner Struktur an der bestehenden Bebauung des Wohngebiets „Geißberg II“ orientiert und diese konsequent fortführt. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine offene Bauweise mit vorwiegender Einzelhausbebauung vorgesehen, um den aufgelockerten Siedlungscharakter zu erhalten und eine maßvolle Nachverdichtung sicherzustellen.

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes und zur Einfügung in die bestehende Umgebungsbebauung werden sowohl die Gebäudehöhen als auch die Gebäudelängen begrenzt. Ergänzend gewährleisten klar definierte Baugrenzen eine geordnete Stellung der Baukörper und eine einheitliche städtebauliche Struktur. Insgesamt entsteht so ein ruhiges und durchgrüntes Wohngebiet mit einer angemessenen baulichen Dichte, das die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt und weiterentwickelt.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Staufferstraße, an die das Gebiet direkt angeschlossen wird. Dadurch ist eine gute Einbindung in das vorhandene örtliche Verkehrsnetz gewährleistet, und die bestehende Infrastruktur kann den zusätzlichen Verkehr grundsätzlich aufnehmen. Die innere Erschließung erfolgt über kurze Grundstückszufahrten, sodass keine umfangreichen neuen Verkehrsanlagen erforderlich sind. Der ruhende Verkehr wird überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht. Entsprechende Festsetzungen zu Stellplätzen sowie zu Garagen und Carports stellen sicher, dass ausreichend Stellplätze geschaffen werden und der öffentliche Straßenraum nicht übermäßig belastet wird.

Die geplante Bebauung orientiert sich an der bestehenden Siedlungsstruktur und sieht eine aufgelockerte Wohnbebauung vor. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA), das überwiegend der Errichtung von Wohngebäuden dient. Es sind ausschließlich Einzelhäuser in abweichender Bauweise zulässig, wobei die Gebäudelänge auf maximal 16 m begrenzt wird, um den kleinteiligen und durchlässigen Siedlungscharakter zu bewahren. Die bauliche Dichte wird über eine Grundflächenzahl von 0,4 gesteuert und durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen zusätzlich begrenzt. Gleichzeitig wird durch die Vorgabe von Satteldächern mit definierter Dachneigung eine einheitliche und ortsbildverträgliche Dachlandschaft gesichert.

Insgesamt entsteht somit ein locker strukturiertes, maßstäblich gegliedertes Wohngebiet, das sich harmonisch in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt und einen angemessenen Übergang zu den verbleibenden Grünflächen innerhalb der Ortslage bildet.

7. STARKREGEN

Aufgrund der topografischen Verhältnisse fließt das Niederschlagswasser im Plangebiet überwiegend hangabwärts in Richtung Süden in die tiefer liegenden Bereiche. Dort befinden sich derzeit überwiegend als Wiesenflächen genutzte Freiflächen, sodass keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen betroffen sind.

Bei Starkregenereignissen kann es im Bestand zu oberflächlichem Abfluss kommen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, insbesondere die Verwendung von Retentionszisternen sowie die Förderung der Versickerung auf den Grundstücken, wird der Abfluss verzögert und reduziert. Insgesamt ist daher nicht mit einer Verschlechterung der Abflusssituation infolge der geplanten Bebauung zu rechnen.

8. ARTENSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Stand: 18.03.2026). Ziel der Untersuchung war es, mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für europäische Vogelarten sowie streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu prüfen.

Die Untersuchungen umfassten eine Habitatpotenzialanalyse (HPA) sowie vertiefende faunistische Erhebungen im Jahr 2025. Dabei wurden insbesondere die Artengruppen der Vögel sowie der totholzbewohnenden Käfer betrachtet. Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 23 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 10 Arten als Brutvögel oder mit Brutverdacht eingestuft wurden. Planungsrelevante Arten wie z. B. Haussperling, Star oder Turmfalke traten überwiegend als Nahrungsgäste oder im angrenzenden Kontaktlebensraum auf. Innerhalb des eigentlichen Eingriffsbereichs wurden hingegen keine Brutreviere planungsrelevanter Arten festgestellt.

Im Hinblick auf totholzbewohnende Käfer wurde ein potenzielles Vorkommen besonders geschützter Arten geprüft. Ein Nachweis streng geschützter Arten, insbesondere des Juchtenkäfers (*Osmoderma eremita*), konnte jedoch nicht erbracht werden. Stattdessen wurde lediglich der besonders geschützte, jedoch nicht planungsrelevante Rosenkäfer nachgewiesen.

Die artenschutzrechtliche Konfliktprüfung ergab, dass potenzielle Beeinträchtigungen im Wesentlichen die Artengruppe der Vögel betreffen können, insbesondere durch den Verlust von Gehölzstrukturen. Durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen – insbesondere die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar – können jedoch Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG sicher vermieden werden.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und der Umsetzung des Bebauungsplans aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegensteht.

Das vollständige Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 18.03.2026) liegt dem Bebauungsplan als Teil der Begründung bei.

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Unabhängig davon werden die Umweltbelange ermittelt und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter werden nachfolgend verbalargumentativ beschrieben.

9.1 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Das Plangebiet umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einzelnen Gehölzstrukturen und insgesamt geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Arten im Eingriffsbereich nachgewiesen. Planungsrelevante Arten treten überwiegend im angrenzenden Umfeld oder als Nahrungsgäste auf. Auch streng geschützte Arten konnten nicht festgestellt werden.

Durch die Planung kommt es zum Verlust einzelner Gehölze sowie zur Überbauung von Freiflächen. Unter Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere Rodung außerhalb der Brutzeit) werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

Die Planung hat insgesamt geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut.

9.2 SCHUTZGUT BODEN

Die Böden im Plangebiet sind bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt und damit in ihren natürlichen Funktionen noch relativ intakt, wenngleich durch Bewirtschaftung bereits anthropogen beeinflusst.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer dauerhaften Inanspruchnahme und Versiegelung von Bodenflächen, wodurch natürliche Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Produktionsfunktion) eingeschränkt werden.

Zur Minimierung der Auswirkungen werden Maßnahmen festgesetzt, wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Wege und der schonende Umgang mit Oberboden (Sicherung und Wiederverwendung, Hinweis im Textteil).

Trotz dieser Maßnahmen verbleibt eine nachhaltige Beeinträchtigung durch zusätzliche Versiegelung.

Die Planung hat auf das Schutzgut mittlere Auswirkungen.

9.3 SCHUTZGUT WASSER

Im bestehenden Zustand ist die Versickerungsfähigkeit durch die landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich gegeben. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Zunahme versiegelter Flächen und damit zu einer Reduzierung der natürlichen Grundwasserneubildung.

Zur Minderung der Auswirkungen werden im Bebauungsplan Retentionszisternen für jedes Gebäude, dezentrale Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser sowie wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, den Wasserhaushalt zu stabilisieren und Abflussspitzen zu reduzieren.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe bis mittlere Auswirkungen.

9.4 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Freifläche eine gewisse Funktion für die lokale Kaltluftentstehung und den Luftaustausch.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer teilweisen Reduzierung dieser klimatischen Funktionen sowie zu einer lokalen Erwärmung durch zusätzliche Versiegelung und Bebauung.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der Einbindung in den bestehenden Siedlungsbereich sind keine erheblichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

9.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und stellt derzeit einen Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft dar.

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Verschiebung des Ortsrandes und eine Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen. Dies führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.

Durch die gewählte Bebauungsstruktur (Einzelhäuser, begrenzte Gebäudehöhen) sowie durch Pflanzgebote zur Eingrünung wird ein möglichst verträglicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut mittlere Auswirkungen.

9.6 SCHUTZGUT MENSCH

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt und dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums.

Während der Bauphase können temporär Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Baustellenverkehr auftreten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Im Betrieb sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Die Planung fügt sich in die vorhandene Nutzung ein und stärkt die Wohnfunktion der Gemeinde.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

9.7 KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

Kulturgüter oder Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sachgüter sind durch die Planung nicht erheblich betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe bis keine Auswirkungen.

10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die bestehenden, angrenzenden Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der vorhandenen Wohnbebauung aufgenommen und planungsrechtlich gesichert werden.

Nutzungen, welche dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen sowie solche Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch ebenfalls dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

10.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Zudem werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgelegt, die jeweils auf eine definierte Bezugshöhe bezogen sind.

Die festgesetzten Bezugshöhen wurden aus städtebaulichen Gründen bewusst unterhalb des Straßenniveaus der Stauferstraße angesetzt. Ziel ist es, die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung in die vorhandene Topografie einzubinden und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die umgebende Bestandsbebauung zu minimieren. Durch die abgesenkte Lage der Gebäude wird eine übermäßige Höhenwirkung in der Fern- und Nabsicht vermieden und ein harmonischer Übergang zur bestehenden Siedlungsstruktur gewährleistet.

Die Entwässerung der Grundstücke kann dennoch grundsätzlich über die Stauferstraße erfolgen. Aufgrund der gewählten Bezugshöhen ist jedoch eine Entwässerung von Untergeschossen

im Freispiegel nicht möglich, sodass hierfür auf den jeweiligen Grundstücken der Einsatz von Hebeanlagen erforderlich wird.

Die festgesetzte GRZ entspricht dem in der BauNVO vorgesehenen Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäude, die sich hinsichtlich Höhe und Dimension an der städtebaulichen Prägung der Umgebung orientiert, ohne dabei übermäßig in Erscheinung zu treten.

10.3 BAUWEISE

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit ausschließlich zulässigen Einzelhäusern dient der Sicherung einer aufgelockerten und durchgrünten Siedlungsstruktur.

Durch die Begrenzung der Gebäudelänge wird verhindert, dass großvolumige Baukörper entstehen, und gleichzeitig ein kleinteiliges, ortstypisches Erscheinungsbild gewährleistet. Die gewählte Bauweise trägt dazu bei, eine harmonische Einbindung in die umgebende Bestandsbebauung zu erreichen sowie einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

10.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (BAUGRENZEN)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann, in Verbindung mit der Beschränkung der Gebäudelänge, hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

10.5 NEBENANLAGEN

Durch die Festsetzung von Mindestabständen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird zudem gewährleistet, dass Nebenanlagen den Straßenraum nicht beeinträchtigen und ein geordnetes, übersichtliches Erscheinungsbild erhalten bleibt.

10.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Aus diesem Grund wird die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen in den jeweiligen Baufeldern hinsichtlich des Aufstellungsortes reglementiert.

Das Plangebiet ist durch eine ausgeprägt steile Topographie mit starkem Gefälle gekennzeichnet. Diese besonderen Geländeverhältnisse führen dazu, dass die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nach den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Vorgaben des § 6 LBO, insbesondere im Bereich der Grenzbebauung, nur eingeschränkt möglich ist.

Nach der geltenden Rechtslage wären Garagen in Grenznähe nur dann zulässig, wenn sie deutlich unterhalb des Straßenniveaus der Erschließungsstraße bzw. des maßgeblichen Geländes errichtet werden. Dies würde in zahlreichen Fällen zu funktional und städtebaulich unzureichenden Lösungen führen, etwa zu stark abgesenkten Garagenlagen, ungünstigen Zu-

fahrten oder erheblichen Geländeeingriffen. Solche Lösungen widersprechen sowohl den praktischen Anforderungen an die Nutzbarkeit der Grundstücke als auch den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Da es sich bei den Regelungen des § 6 LBO um nachbarschützende Vorschriften handelt, ist eine Befreiung im Einzelfall regelmäßig nicht möglich. Damit würde ohne entsprechende planungsrechtliche Anpassung eine erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke entstehen, die den besonderen topographischen Gegebenheiten nicht gerecht wird.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, im Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen zu treffen, die eine maßvolle Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Maßvorgaben ermöglichen. Die festgelegten maximalen Wandhöhen (bis 4,0 m) und Wandflächen (max. 30 m²), jeweils bezogen auf das tatsächliche Gelände, tragen den besonderen Geländebedingungen Rechnung und ermöglichen eine praktikable und funktionale Anordnung von Garagen und Carports auch in Grenznähe.

10.7 PFLANZGEBOTE

Um das Gebiet zu durchgrünen sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Durchgrünung der privaten Gärten trägt zudem positiv zum Mikroklima bei.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Im Plangebiet soll eine einheitliche und zugleich ortsbildverträgliche Dachlandschaft entstehen, die sich an der bestehenden Bebauung orientiert und den Charakter des Siedlungsrandes aufnimmt. Vor diesem Hintergrund werden für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer definierten Dachneigung festgesetzt.

Durch diese klare Vorgabe wird ein ruhiges und harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet, das sich in die bestehende Dachlandschaft einfügt.

11.2 DACHDECKUNG UND DACHBEGRÜNUNG

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Durch die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen darüber hinaus zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig. Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der So-

larenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen.

11.3 DACHAUFBAUTEN

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren. Hierzu ist die zulässige Länge der Dachgauben beschränkt.

11.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden Landschaftsraum bei. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

11.5 EINFRIEDUNGEN

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

11.6 AUFSCHÜTTEN UND ABGRABUNGEN

Das Plangebiet ist durch eine topographisch bewegte Hanglage geprägt, bei der die Grundstücke von der Stauferstraße aus teilweise deutlich nach hinten abfallen. Die allgemeine Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen auf 1,50 m dient grundsätzlich der Sicherung des natürlichen Geländecharakters und der Vermeidung starker Eingriffe in das Landschaftsbild.

11.7 STELLPLÄTZE

Das geplante Straßensystem im Plangebiet funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird von der vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge weitgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

11.8 ZISTERNEN

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten und um einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser zu ermöglichen, wird für die Grundstücke die Errichtung von Retentionszisternen zur Rückhaltung des auf dem jeweiligen Grundstück anfallenden Städtebauliche Kenndaten

11.9 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.295 m² (ca. 0,13 ha).