

GEMEINDE BIRENBACH

BEBAUUNGSPLAN **Geißberg II, Erweiterung Süd**

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | 08.06.2026

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

~~Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:~~

~~Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:bis~~

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

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

Birenbach, den

Michael Matzak
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

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 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

RECHTSGRUNDLAGEN

Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

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 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO

1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone

zulässig sind:

- (1) Wohngebäude
- (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- (3) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind **nicht** zulässig.

Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind **nicht** zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Nutzungsschablone

2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (Th max. / Fh max.) festgesetzt (s. Planeinschrieb).

Die maximale Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe (Fh max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jedes Baufenster individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).

3. BAUWEISE

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO

E= abweichende Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die maximale Länge von Einzelhäusern beträgt 16 Meter.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO sowie § 74 LBO

Garagen und überdachte KFZ-Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Garagen und überdachten Stellplätze können von den Maßen nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO wie folgt abweichen:

- Wandhöhe bis max. 4,0 m,
- Wandfläche max. 30 m²

jeweils bezogen auf das tatsächliche Gelände (s. zeichnerischer Teil).

Die Regelungen zur Grenzbebauung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 LBO bleiben hiervon unberührt.

6. NEBENANLAGEN

§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen in Form von Gebäuden haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

7. 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 wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume oder Streuobstbäume zu verwenden.

Zur Außen-Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25a BauGB

8.1. PFLANZGEBOT EINZELBÄUME (PRIVAT)

Siehe Plandarstellung

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten ist ein hochstämmiger standortgerechter, Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Standorte können innerhalb des Grundstücks verschoben werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 74 LBO

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 (1) 1 LBO

1.1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Für die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-38° zugelassen.

Garagen und sonstige Nebengebäude sind zusätzlich zu der für die Hauptgebäude festgesetzten Dachform und Dachneigung auch mit Flachdächern und flachgeneigte Dächern mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

1.2. DACHDECKUNG UND DACHBEGRÜNUNG

Es sind nur rote, rotbraune, braune und schwarzgraue (anthrazit) Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.

Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive oder intensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.

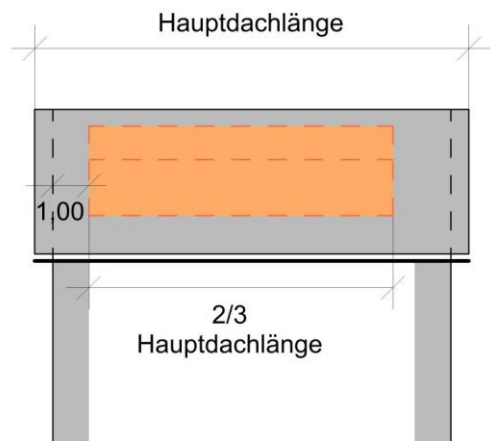
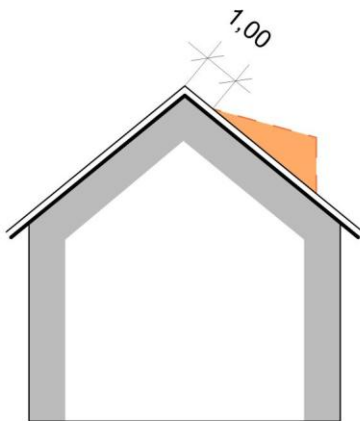
Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

Hinweis: Gründächer können mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung (zum Beispiel Photovoltaikanlagen) kombiniert werden und schließen sich nicht gegenseitig aus.

1.3. DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von $\frac{2}{3}$ der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.

Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).



2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

§ 74 (1) 3 LBO

2.1. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Schotter- oder Kiesschüttungen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig (nicht dazu zählen überdachte Bereiche, wie z.B. Traufstreifen etc.).

Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Drainfugenpflaster) herzustellen.

2.2. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Wegeflächen sind nur bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche oder Grünfläche gemessen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Wegeflächen ist mit Einfriedungen ein von 0,5 m einzuhalten.

2.3. AUFSCHÜTTUNGEN

Zur Erhaltung des natürlichen Hangcharakters sind Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken auf ein Maß von maximal 1,50 m gegenüber dem Urgelände zu begrenzen. Höhenunterschiede sind vorrangig durch begrünte Böschungen auszugleichen.

3. STELLPLÄTZE

§ 74 (2) 2 LBO

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei entstehenden Bruchzahlen ist aufzurunden.

4. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 (3) 2 LBO

Für jedes Gebäude ist ein Speicher- und Retentionsbauwerk (Zweikammerzisterne) zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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. Regelung zum Schutz des Bodens

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

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

4. Geologie und Hangstabilität

Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage. Aufgrund der topographischen Verhältnisse können örtlich ungünstige Baugrundverhältnisse sowie Hangbewegungen oder Rutschungserscheinungen nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, vor Durchführung von Erdarbeiten und vor der Gründung baulicher Anlagen eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsuntersuchung durch ein hierfür qualifiziertes geotechnisches Fachbüro durchführen zu lassen. Dabei sollten insbesondere die Hangstabilität, die Versickerungsverhältnisse sowie gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen geprüft werden. Die Empfehlungen des geotechnischen Gutachtens sind bei Planung und Ausführung zu berücksichtigen.