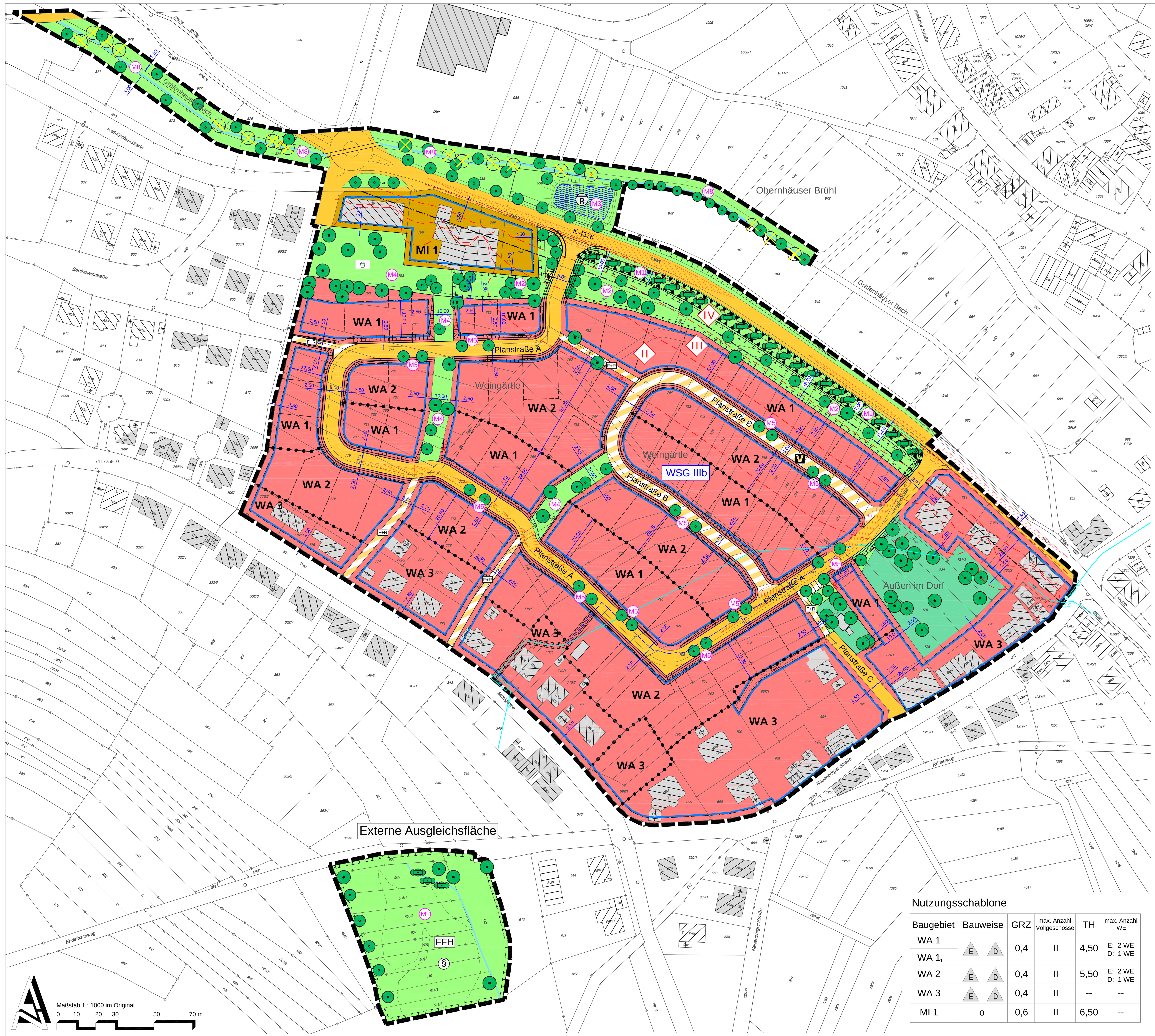


Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise	GRZ	max. Anzahl Vollgeschosse	TH	max. Anzahl WE
WA 1	E D	0,4	II	4,50	E: 2 WE D: 1 WE
WA 1_1					
WA 2	E D	0,4	II	5,50	E: 2 WE D: 1 WE
WA 3	E D	0,4	II	--	--
MI 1	o	0,6	II	6,50	--

Planzeichenerläuterung

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI – Gemischte Bauflächen (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 – Grundflächenzahl

TH 4,50 – max. Traufhöhe, in m über Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung A.2)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o – offene Bauweise

E D – Einzel- und Doppelhäuser

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V – verkehrsberuhigter Bereich

F+R – Fuß- und Radweg

5. Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Umspannstation
Der genaue Standort ergibt sich aus der Ausführungsplanung.

6. Wasserflächen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

R – Retentionsmulde (generalisierte Darstellung)
Die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Ausführungsplanung.

Bachlauf

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Spielplatz

private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutzgarten

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1 – Einzelmaßnahmen

9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

L – mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

10. Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwall

II – Lärmpegelbereiche

11. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum, nicht lagegenau
Anzahl gem. Planzeichnung

Ersatz standortfremder Bäume

zu erhaltende Gehölze

zu pflanzende Gehölze

12. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen (Teil-)Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Ga/Ca/Na – Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Nebenanlagen

Sichtfeld nach RASt 06, von einem sichtbehindernden Bewuchs (höher als 0,80 m) freizuhalten

13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

geplante Grundstücksgrenzen (vorbehaltlich Umlegungsbeschluss)

bestehendes Gebäude

bestehende Flurgrenzen

Straßenböschung für Straße

Anbaubeschränkung nach § 22 StrG BW

WSG IIIb – Der gesamte Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III b

Externe Ausgleichsfläche

§ – geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG BaWü

FFH – FFH-Gebiet 7117-341 "Bocksbach und obere Pfinz"

L:\ETS\89401c_I_k_Birkenfeld_Weingärtle-BP_GOP\04_Projekt\04_6_Konstruktion\03_Bebauungsplan\2015_05_04_B-Plan.dwg
Erstelldatum: 5/6/2015
Plotdatum: 5/6/2015 8:49:12 Plotgröße: 1189 x 841mm

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
Ergänzend zu den planzeichnerischen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

A.1.2 Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

A.2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird talseitig mit 4,50 m (WA 1) und bergseitig mit 5,50 m (WA 2) festgesetzt. Der von der Talseite sichtbare Wandteil (gemessen bis zur Traufe) darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten (s. Schnitt zur Höhe der baulichen Anlagen).
Wird im WA 1 die talseitige max. zulässige Traufhöhe von 6,00 m vor dem Erreichen der max. zulässigen straßenseitigen Traufhöhe erreicht, reduziert sich die straßenseitige Traufhöhe entsprechend.

A.2.2 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe und / oder der Höhe des von der Talseite sichtbaren Wandteils um bis zu 1,50 m zugelassen werden.

A.2.3 Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe ist die Höhe der Gradiente (Achse) der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der geplanten Gebäude.

A.2.4 Die Traufhöhe (TH) wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/ oder Stützen. Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe.

A.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag festgesetzt.

A.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.4.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO), Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.4.2 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m und maximal 10,00 m zu der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern sie nicht integraler Bestandteil des Wohngebäudes sind oder der Grundstückszuschnitt die Einhaltung des minimalen oder maximalen Abstands nicht zulässt.

A.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planeintrag festgesetzt.

A.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

A.6.1 Private Grundstücke
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit die Flächen nicht versickerungsfähig hergestellt werden, den in den Planstraßen vorgesehenen Regenwasserkanal zuzuführen.
Versickerungsfähige Flächen
Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) zu gestalten.

A.6.2 Öffentliche Verkehrsfläche
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen anfallende Niederschlagswasser ist dem in den Planstraßen vorgesehenen Regenwasserkanal zuzuführen.

A.6.2 Retentionsmulde
Das aus dem Gebiet kommende Regenwasser wird in einer Retentionsmulde am Gräfenhäuser Bach zurückgehalten und nur gedrosselt dem Bach zugeleitet.

A.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A.7.1 Öffentliche Grünfläche
Die öffentlichen Grünflächen dienen entlang der Karlsruher Straße der Unterbringung eines Lärmschutzwalls. Sie dienen als Grünpuffer zwischen Wohngebiet und Straße bzw. Mischgebiet, als Grünkorridor im Wohngebiet und zur Aufnahmen eines Spielplatzes sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich (s. A.8).

A.7.2 Private Grünfläche
Die private Grünfläche dient als Nutzgarten.

A.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugleich auch Flächen mit Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

M1 Gehölzentwicklung und Lesesteinhaufen auf Lärmschutzwall
Anlage eines Lärmschutzwalls als aktiver Lärmschutz mit einer Höhe von 2,0 m (s. A.10.1), der auch zur Unterbringung des anfallenden Erdaushubs dient, der mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen ist und auf dessen Südseite durch 4 Lesesteinhaufen (5m x 2m aus Bruchsteinen der Umgebung) zusätzliche Lebensräume geschaffen werden.

M2 Neuanlage und Erhalt von Streuobstwiesen mit Nistkästen sowie Fledermauskästen und -brettern
Anlage einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese mit Integration des Bestands entlang des Lärmschutzwalls, zwischen Gewerbe und Wohnbebauung und am geschützten Biotop durch Anpflanzen standortheimischer Obsthochstammsorten (Anzahl gem. Planzeichnung; siehe Hinweise D.6). Die Sichtfelder gemäß Planzeichnung (siehe Planzeichenerläuterung Punkt 12 sonstige Planzeichen) sind von einem sichtbehindernden Bewuchs (höher als 0,80 m) freizuhalten.
Erhalt neuer und alter Streuobstwiesen durch max. 2 Mahdtermine oder Beweidung abgestimmt auf die Flug- und Entwicklungszeit des Wiesenknopf-Ameisenbläulings in der Regel vor dem 1. Juni und nach dem 15. September. Das Schnittgut ist zu entfernen.
An geeigneten Bäumen in den öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich sowie auf den gemeindeeigenen Flächen im südlich an Gräfenhausen angrenzenden FFH-Gebiet werden in der Summe 20 Nistkästen mit unterschiedlichen Öffnungen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter sowie 10 Fledermauskästen und 10 Fledermausbretter angebracht und durch die Gemeinde betreut.

M3 Retentionsmulde als Feuchtbiotop (wechselfeucht)
Die Retentionsmulde (s. A.6) ist als wechselfeuchte Wiese extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine nicht vor dem 1. Juni. Das Schnittgut ist zu entfernen).

M4 Durchgrünung / Grünkorridore
Diese öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens 30 % als extensiv bewirtschaftete Wiese anzulegen (max. 2 Mahdtermine nicht vor dem 1. Juni. Das Schnittgut ist zu entfernen). Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ergänzend sind standortheimische Obsthochstammsorten anzupflanzen (Anzahl gem. Planzeichnung; siehe Hinweise D.6), zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind, sofern sie nicht Pflanz- bzw. Ausgleichsfläche sind, die Anlage von Wegverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zulässig.

M5 Durchgrünung / Straßenraum
Vor und hinter den Parkständen ist jeweils ein für Verkehrsflächen geeigneter Baum (siehe Hinweise D.6) zu pflanzen (Anzahl gem. Planzeichnung), zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

M6 Dachbegrünung
Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung unter 11° sind gemäß den Richtlinien der FFL extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).

M7 Mindestbegrünung
Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sind zu mindestens 35% als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen und Stauden anzulegen (siehe Hinweise D.6). Pro m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Auf jedem Grundstück ist ein standortheimischer Obstbaum gemäß Hinweise D.6 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Obstbäume sind in den künftigen Gärten zu erhalten und können angerechnet werden. Werden nicht zwingend für die bauliche Nutzung zu fällende Bäume gefällt, sind sie im Verhältnis 1:2 durch Neupflanzung auf dem Grundstück zu ersetzen. Eine entsprechende Grünplanung ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

M8 Bachrenaturierung
Die nicht standortheimischen Kanadischen Pappeln werden ersetzt durch standortheimische Baumarten (siehe Hinweise D6).
Die Uferböschungen des ca. 427,5 m langen Bachabschnittes im Geltungsbereich werden an geeigneten Abschnitten abgeflacht und standortgerecht bepflanzt (siehe Hinweis D.6). In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgen Maßnahmen zur Minderung der Erosion der Bachsohle.

M9 Regelungen für die Bauzeit
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgen Rodungen nur außerhalb der geschützten Brutzeiten.

M10 Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf gemeindeeigenen Flächen (§ 1a Abs. 3 BauGB) gemäß Anlage zum Bebauungsplan.

A.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Gemäß Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks-Nr. 700 versehene Fläche.
Leitungsrecht
Gemäß Planzeichnung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Birkenfeld versehene Fläche.

A.10 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.10.1 Aktiver Lärmschutz - Lärmschutzwall
Das geplante Baugebiet ist gegenüber den Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Hierzu ist entlang der K 4576 gemäß Planzeichnung ein Lärmschutzwall herzustellen. Die Beugungskante muss gemäß der schalltechnischen Untersuchung (FIRU GfI mbH Bericht Nr.: P08-029/1) eine Höhe von **h = 2,0 m** über bestehender Geländeoberkante aufweisen.

A.10.2 Passiver Lärmschutz
Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen anschließende Baueile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume[1] und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenflächen eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.
Im Lärmpegelbereich III wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden empfohlen.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

A.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie die erforderliche Straßenbeleuchtung, die Straßenbeschilderung und die Verteilerkästen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

B Örtliche Bauvorschriften

B.1 Dachform- und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

B.1.1 Dachform

Einzelhäuser:	Satteldach	20° - 45°
	Walmdach	20° - 45°
Doppelhäuser:	Satteldach	40°

Von der zwingend festgesetzten Dachform und -neigung für Doppelhäuser kann eine Ausnahme erteilt und eine Dachform und -neigung wie bei den Einzelhäusern zugelassen werden, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Dachform und -neigung zur Ausführung kommt.
Im Mischgebiet ist für gewerblich genutzte Gebäude(teile) als Dachform auch ein Flachdach oder Pultdach bis zu einer Dachneigung von 18° zugelassen. Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung unter 11° sind zu begrünen (siehe textliche Festsetzung A.8).

B.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelseiten einhalten.
Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden. Zwerch- und Seitengiebel sind nicht zulässig.

B.1.3 Dacheindeckung
Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern dürfen nur Ziegel- und Betondachsteine verwendet werden.
Die Materialwahl von Dacheindeckungen und Dachverkleidung ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z. B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind übliche Anteile der Dachinstallation (wie Regenrinnen und -fallrohre, Kehlrinnen, Verwahrungen sowie Einlaufbleche), die nicht beschichtet oder sonst behandelt werden müssen bzw. können.
Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zugelassen.

B.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 LBO)
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Gärten anzulegen, die gemäß planungsrechtlicher Festsetzung A.8 auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen.

B.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 LBO)
Einfriedungen wie Mauern, Hecken und Zäune dürfen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,2 m über Straßenhöhe nicht überschreiten und sind um 25 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.
Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf eine andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen. Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen.

B.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 LBO)
Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Antennen sind nur auf den Dachflächen zulässig.

B.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)
Abweichend von § 37 Abs.1 Satz 1 LBO wird die Zahl der notwendigen Stellplätze wie folgt festgesetzt:
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.
Die Fläche vor der Garage wird als 2. Stellplatz anerkannt.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

C.1 Anbaubeschränkung Kreisstraße 4576
Längs der Kreisstraße 4576 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m nicht errichtet werden (§ 22 StrG BW).

C.2 Trinkwasserschutzgebiet „Pfinztal"
Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Pfinztal des Zweckverbandes Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn. Die Rechtsvorschriften des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

C.2 Externer Ausgleich im FFH-Gebiet 7117-341 und geschützten Biotop 171172380094
Die externe Ausgleichsfläche liegt in einem Teilgebiet des FFH Gebietes „Bocksbach und obere Pfinz" und umfasst auch das geschützte Biotop „Quellmulde und deren Biotop-komplex SO Gräfenhausen".

D Hinweise

D.1 Pflichten des Eigentümers
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

D.2 Bestimmungen des Bodenschutzes / Erdaushub / Bodenaustausch
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt auf dem Baugrundstück zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).
Sollten im Rahmen der Erschließungs- oder Baumaßnahmen Bodenbereiche mit organoleptischen Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) angetroffen werden, so ist das Landratsamt Enzkreis, Umweltamt hierüber unverzüglich zu informieren.
Hinsichtlich des Parameters Arsen sind Überschreitungen gemäß BBodSchV in Bezug auf die Prüfwerte für Kinderspielplätze festgestellt. Im Bereich des Kinderspielplatzes ist der Mutterboden bis zu einer Tiefe von mindestens 0,5 m durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen.
Eine Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist im geplanten Baugebiet nicht möglich, da die Sonden direkt in den genutzten Buntsandstein-Aquifer einbinden würden.

D.3 Bodenschutzkataster
Das Bodenschutzkataster des Landratsamt Enzkreis, Umweltamtes enthält für den Geltungsbereich zwei Einträge: ein ehemaliges Tankstellengelände (Flst. Nr 796/0; Karlsruher Str. 48) und eine ehemalige Zimmerei (Flst.N. 710/1). Beide Objekte sind als „entsorgungsrelevant" eingestuft. Dies bedeutet, dass dort Baumaßnahmen bzw. Eingriffe in den Untergrund in Abstimmung mit dem Umweltamt gutachterlich zu begleiten, und die Ergebnisse schriftlich zu dokumentieren sind.

D.4 Schutz unterirdischer Leitungen
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

D.5 Flurdenkmale und archäologische Funde
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

D.6 Anpflanzungen
Die nachfolgende Pflanzliste stellt nur eine Auswahl möglicher Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde.
Diese Auswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der Ausführungsplanung. Bei allen Anpflanzungen sind die Hinweise „Gebietsheimsche Gehölze in Baden-Württemberg" der LfU zu beachten. Ergänzend sind bei Obstbaumpflanzungen die Hinweise „Robuste Obstsorten für die Obstwiesen im Enzkreis", des Landwirtschaftsamt Enzkreis; Obst- und Gartenbauberatung zu beachten.

Die Wuchsgrößen der Gehölze werden in den nachfolgenden Pflanzenlisten wie folgt angegeben:

B 1.	Baum 1. Ordnung (ü. 20 m) = Großbaum	GS	Großstrauch	(3-7 m)
B 2.	Baum 2. Ordnung (12-20 m) = Großbaum	NS	Normalstrauch	(2-5 m)
B 3.	Baum 3. Ordnung (5-12 m) = Kleinbaum	KS	Kleinstrauch	(1-2 m)
GB	Großbaum			
MB	Mittelbaum			

Mögliche Gehölze und Bäume auf dem Lärmschutzwall und für die Mindestbegrünung
(Bäume: 4xv, mD.B. STU 20-25 bzw. gleichwertig bei mehrstämmigen Bäumen; Sträucher: 2xv, 60-100)

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Cornus mas	Kornelkirsche	GS
Cornus sanguinea	R. Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	GS
Juglans regia	Walnuß	B 2.
Ligustum vulgare	Liguster	GS
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum	B 3.
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2.
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus pyraster	Wildbirne	B 2.
Pyrus communis	Hausbirne	B 2.
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	GS
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	KS
Rosa arvensis	Wald-Rose	KS
Rubus idaeus	Himbeere	KS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Sorbus domestica	Speierling	B 2.
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2.

Mögliche Gehölze und Bäume am Bach und im Bereich der Retentionsmulde
(Bäume: 4xv, m.D.B. STU 20-25; Sträucher: 2xv, 60-100)

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	B 1.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	B 2.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Cornus sanguinea	R. Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	GS
Frangula alnus	Faulbaum	GS
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	B 1.
Ligustum vulgare	Liguster	NS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum	B 3.
Prunus padus	Trauben-Kirsche	B 2.
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1.
Rhamnus frangula	Faulbaum	GS
Rubus caesius	Kratzbeere	KS
Salix alba	Silber-Weide	B 1.
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Salix fragilis	Knack-Weide	B 2.
Salix purpurea	Purpur-Weide	GS
Salix viminalis	Korb-Weide	NS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

Mögliche Stauden:

Filipendula ulmaria	Mädesüß
Iris pseudacorus	Sumpf-Schwertlilie
Juncus effesus	Flatter-Binse
Phragmites australis	Schilfrohr
Schoenoplectus lacustris	Teichbinse
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben

Obstbäume der Mindestbegrünung, Grünkorridore und Streuobstwiesen
Gemäß „Robuste Obstsorten für die Obstwiesen im Enzkreis", Enzkreis Landwirtschaftsamt, Obst- und Gartenbauberatung (4xv mD.B. STU 20-25)

Obstart	Artname	Artname
Apfel	Jakob Fischer	Rubinola
	Rebella	Goldparmäne
	Danziger Kant	Florina
	Sonnenwirtsapfel	Börtlinger Weinapfel
	Gehrers Rambur	Goldrenette von Blenheim
	Bratzelapfel	Kardinal Bea
	Rote Sternrenette	Enterprise
	Rewena	Boskoop
	Zabergäu-Renette	Hauxapfel
	Wiltshire	Schwaikheimer Rambur
	Kaiser Wilhelm	Maunzenapfel
	Champagner Renette	Rhein. Winterrambur
	Brettacher	Ontario
	Rhein. Krummstiel	Glockenapfel
	Rhein. Bohnapfel	Welschisner
	Bittenfelder	
Birnen	Harrow Delight	Frühe aus Trevoux
	Wahl´sche Schnapsbirne	Fässlesbirne
	Gute Graue	Karcherbirne
	Bayrische Weinbirne	Palmischbirne
	Kirchensaller Mostbirne	Gellerts Butterbirne
	Köstliche von Charneu	Herzogin Elsa Sept.
	Conference	Metzer Bratbirne
	Schweizer Wasserbirne	Pastorenbirne
	Gräfin von Paris	
Zwetschgen	Herman	Ersinger
	Katinka	Bühler Frühzwetschge
	Italiener Zwetschge	Wangenheims
	Hanita	Hauszwetschge
	Jojo	Tophit
Mirabellen und Renekloden		Mirabelle von Nancy
		Löhrspflaume
		Graf Althans Reneklode

Für Verkehrsflächen geeignete Bäume (4xv mD.B. STU 20-25)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs
Acer platanoides 'Columnare', 'Cleveland',	Spitzahorn	
'Emerald Queen' oder 'Olmstedt'	(schmalkronige Sorten)	MB
Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Kastanie	MB
Aesculus hippocastanum ‚Baumannii'	Gefülltblühende Roßkastanie	GB
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	MB
Corylus colurna	Baumhasel	MB
Fraxinus angustifolia ‚Raywood'	Schmalblättrige Esche	MB
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Nichtfruchtende Straßenesche	GB
Fraxinus excelsior 'Atlas', 'Diversifolia' oder 'Geessink',	Esche	MB
Prunus avium ‚Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche	MB
Pyrus calleryana 'Chanticleer'Chin.	Wildbirne	MB
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne	MB
Quercus cerris	Zerreiche	GB
Tilia cordata 'Roelvo' oder 'Greenspire'	Winterlinde	MB

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 14.10.2008
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 17.10.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 08.05.2009
(§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 18.05.2009 bis 18.06.2009
Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 08.05.2009
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB)	Dem Bebauungsplan-Entwurf und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen	am 18.02.2014
	Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 28.02.2014
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 10.03.2014 bis 10.04.2014
	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	vom 27.02.2014
Satzung (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am 09.06.2015
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am 09.06.2015

Birkenfeld, 10. Juni 2015
(Martin Steiner)
Bürgermeister

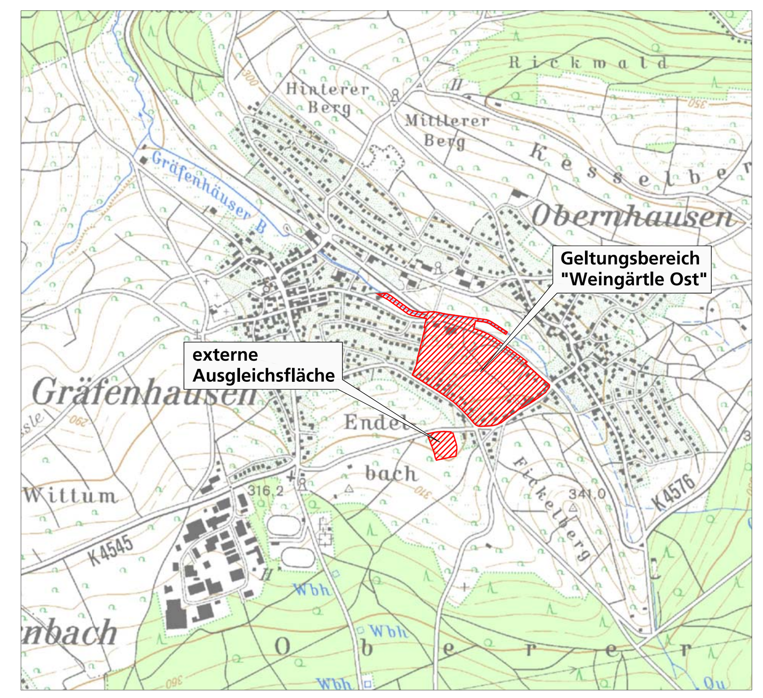
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 12.06.2015
	Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom 22.06.2015

Rechtsgrundlagen:

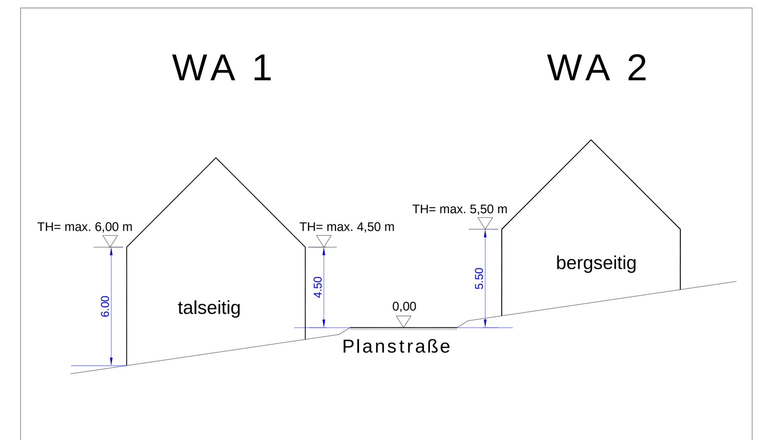
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S 209).
- **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S 55).

Katasterunterlagen (§ 1 (2) BauGB) – Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein. Stand: ....

gez.: ....
Ingenieurbüro für Vermessungen Kieser/Neureither
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Übersichtslageplan (Grundlage: www.LUBW.de)



Schnitt zur Höhe baulicher Anlagen, M 1: 250

GEMEINDE BIRKENFELD
Enzkreis

Bebauungsplan "Weingärtle Ost"

Planzeichnung mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

Bebauungsplan Fassung 04.05.2015 bestehend aus:	Planzeichnung mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen	Anlage mit sonstigen geeigneten Maßnahmen zum Ausgleich auf gemeindeeigenen Flächen (§ 1a Abs. 3 BauGB)
Projekt-Nr.:	Datum:	04.05.2015
ETS 894/01c	Geprüft:	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. (FH) Lena Foltin
2015_05_04_B-Plan		Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
Layout:	Projektzeichner:	Dipl.-Ing. (FH) Lena Foltin, Horst Schulzki
A0_Bebauungspl.		
Maßstab:		
1 : 1.000		
Plangröße:		
1189 x 841 mm		

MVV Enamic Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@regioplan.com