

## Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Friedhofstr. Hermann- Löns- Straße“, genehmigt mit Verfügung vom 05.09.1973, behalten ihre Gültigkeit für diesen Bebauungsplan, sofern sie nicht nachfolgend geändert oder ergänzt werden.  
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Friedhofstr. Hermann- Löns- Straße- Teiländerung Goethestraße Nord“ aus dem Jahr 2004, werden durch diesen Bebauungsplan vollständig ersetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

- 9. Höhe der baulichen Anlagen**
  - 9.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe) nach § 16 BauNVO wird auf maximal 7,0 m und die Firsthöhe auf max. 11,0 m festgesetzt.
  - 9.2 Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des das Baugrundstück unmittelbar berührenden Teils der Straßenbegrenzungslinie.
  - 9.3 Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand bzw. OK Attika mit der OK Dachhaut.
  - 9.4 Die Firsthöhe wird gemessen zwischen Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des das Baugrundstück unmittelbar berührenden Teils der Straßenbegrenzungslinie (unterer Bezugspunkt) und dem oberen Gebäudeabschluss (First, OK Pultdach).
- 10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 11. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Auf den Grundstücken im WR gilt die Bauweise gemäß Planeinschrieb. Bei der „abweichenden Bauweise“ ist die Bebauung in einseitiger Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- 12. Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Im WR sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 13. Begrünung der privaten Grundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - 13.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, landschaftsgärtnerisch oder als Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
  - 13.2 Pro Grundstück sind mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm und je 25 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch der Qualität 2x v, 100-150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## Verfahrensvermerke

<b>Aufstellung</b> (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 16.03.2015 am 10.04.2015
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes</b> (§ 3 (2) BauGB)	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 27.07.2015 bis 26.08.2015
<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 07.07.2015
<b>Abwägung &amp; Satzung</b> (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)  Der Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 12.10.2015  am 12.10.2015

## Ausfertigungsvermerke

<b>Ausfertigung</b>	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen zustande gekommen.  Birkenheide, _____  Bürgermeister (Hein)
<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  Birkenheide, _____  Bürgermeister (Hein)

## Erläuterungen zur Planzeichnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- Reines Wohngebiet
- WO Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- GRZ <sub>z.B.0,6</sub> Grundflächenzahl
- GFZ <sub>z.B.1,2</sub> Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- o/a offene Bauweise/ abweichende Bauweise (gem. Textziffer 11)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Ga Garagen

- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zeichnerische Hinweise		Schema Nutzungsschablone	
	Vorgartenzone	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
		Vollgeschosse	Bauweise
		Dachform SD = Satteldach WD = Walmdach	Wohnungen max.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. | S. 1509, 1510).
- Landesbauordnung (**LBO**) für Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert am 15.06.2015 (GVBl. | S. 77).
- Gemeindeordnung (**GemO**) für Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert am 15.06.2015 (GVBl. | S. 90).

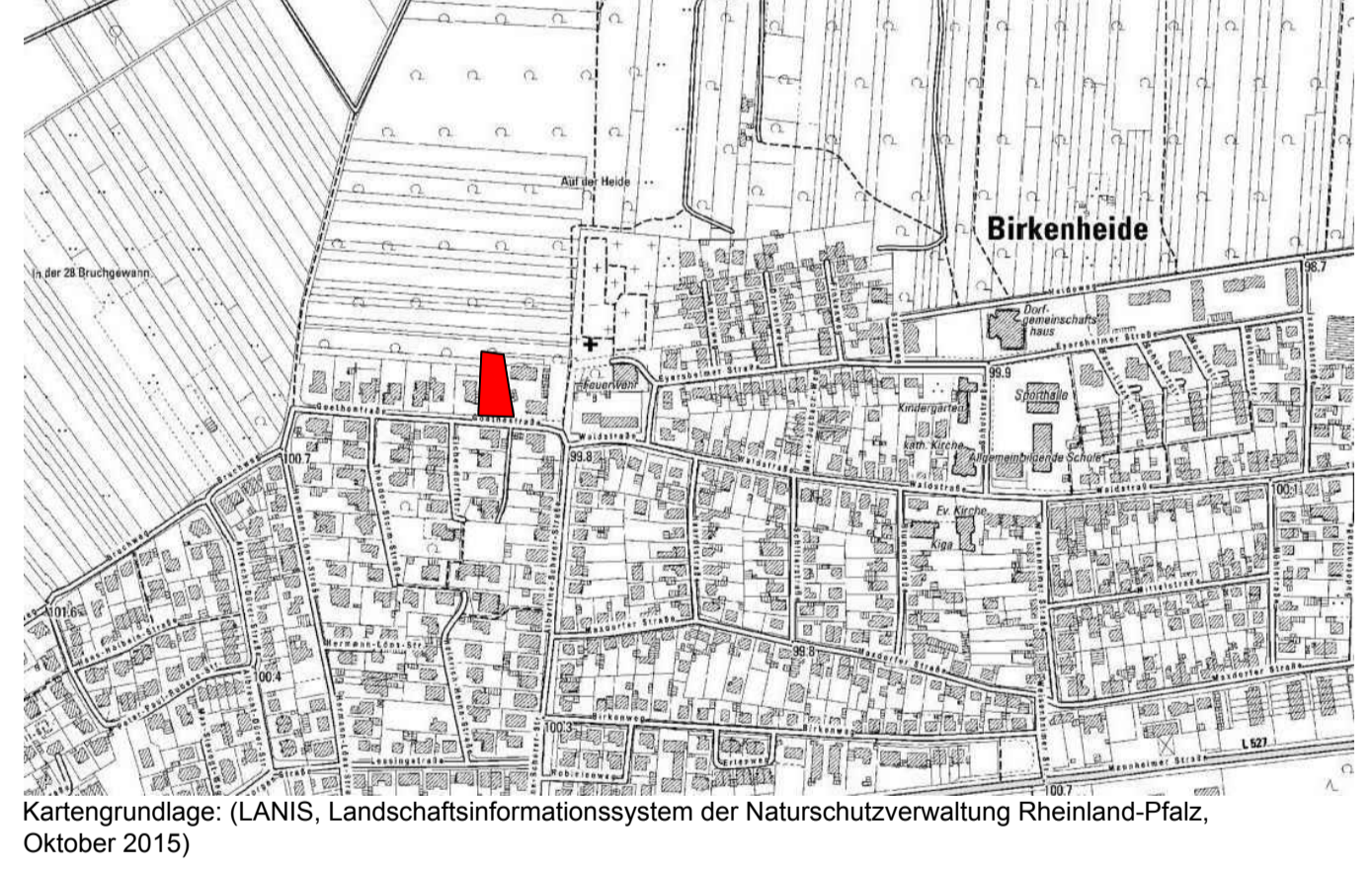
## Örtliche Bauvorschriften

- 15. Vorgärten** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
  - 15.1 Im WR dürfen die Vorgärten, d.s. die Flächen vor der vorderen, straßenzugewandten Baugrenze bzw. ein 2,0 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie, nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
  - 15.2 Im WR ist die Anordnung von Garagen und Nebengebäude im Bereich der Vorgärten unzulässig.
  - 15.3 Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen.

## Schriftliche Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde**  
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) zu beachten. Evtl. zu Tage tretende archäologische Funde sind unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Im Falle eines Fundes ist der Denkmalbehörde ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.
- 2. Dachflächenwasser**  
Das anfallende Dachflächenwasser kann in Zisternen (3-4 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche) gesammelt und als Gießwasser zur Gartenbewässerung genutzt werden.
- 3. Grundwasserstände**  
Im Plangebiet ist mit Schichten- und Grundwasser zu rechnen. Daher wird empfohlen, Keller Wasserdicht auszubilden, eine Grundwasserabsenkung und -ableitung ist wasserrechtlich nicht vertretbar.
- 4. Stellplätze**  
Es wird empfohlen, die Stellplätze nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- 5. Regenwasser**  
Es wird empfohlen, das durch die Versiegelung durch Bebauung dem örtlichen Wasserkreislauf entzogene Regenwasser in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Dazu soll das Regenwasser auf den privaten Grundstücksflächen über die belebte Bodenzone versickert werden.

## Lage in der Gemeinde



## Ortsgemeinde Birkenheide

**Bebauungsplan:**

**Änderung 1 zum Bebauungsplan "Friedhofstraße - Hermann- Löns - Straße - Teiländerung Goethestraße Nord"**

Ausfertigungsfassung	Stand: 04.09.2015
<b>STADTPLANUNG+ARCHITEKTUR FISCHER</b> Mittelstraße 16 68269 Mannheim t +49 (0)621 7934 -12 f +49 (0)621 7934 -87 kontakt@stadtplanungfischer.de	Maßstab 1:500 im Original  Bearbeiter: LJ