



BAUGEBIET RÖMERWEG-SACHSENSTRASSE
GENEHMIGT AM 13.10. AKZ 421-521-LuB-1G

ANDERINGSPLAN XIII ZUM
BEBAUUNGSPLAN BIRKENHEIDE
GENEHMIGT AM 17.10.74
AKZ. 64/510-07 BI 1 N

Genehmigt
mit Verfügung vom
12. JAN. 1978
Az. 63/610-09
Birkenheide 3
Ludwigshafen am Rhein
den 12. JAN. 1978
Kreisverwaltung
im Auftrag:
(Römer)

15

ZEICHNERKLÄRUNG

- GRENZE DES RAUMLICHEN BEWERTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE WEGFALLEND
- GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTEHEND BZW. GEPLANT
- GEBÄUDE VORHANDEN
- GEBÄUDE GEPLANT MIT FIRSTRICHUNG
- OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (FAHRBAHN UND FUSSWEG)
- OFFENTLICHE GRÜNLANDANLAGE ALS LÄRMSCHUTZ, WALD BLEIBT IN DERZEITIGER NUTZUNG
- PARKPLATZ (ÖFFENTLICH)
- UMFÖRMERSTATION
- HAUPTWASSERLEITUNG
- ERDKABEL
- REINES WOHNGEBIET
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- OFFENE BAUWEISE (NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG)
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- GESCHLOSSENE BAUWEISE
- HAUS-HOF-BAUWEISE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HOCHSTGRENZE)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 u. 5 BBauG.

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Die im reinen Wohngebiet nach § 3, Abs. 3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausgenommen hiervon ist die bereits vorhandene Tankstelle im Allgemeinen Wohngebiet.
 - 1.2 Es sind nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 2. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen**
 - 2.1 Die Garagen für die Einzelhäuser sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
 - 2.2 Die Garagen für Hausgruppen (1- und 2-geschossige Reihenhäuser) sind an dem im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.
 - 2.3 Nebengebäude sind nur im Allgemeinen Wohngebiet auf den Einzelhausgrundstücken und nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig. Diese Größe kann bei den Neben- und Wirtschaftsgebäuden des bereits bebauten Grundstückes überschritten werden.
- 3. Dächer**
 - 3.1 Dachform**
 - 1-geschossige Einzelhäuser : Flachdach, Satteldach oder Walmdach
 - 2-geschossige Einzelhäuser : Satteldach
 - 2-geschossige Hausgruppen : Satteldach
 - Garagen : Flachdach
 - Nebengebäude : Flachdach oder Dachform dem Hauptgebäude angepaßt
 - 3.2 Dachneigung**
 - 1-geschossige Gebäude : 20° - 35° oder Flachdach
 - 2-geschossige Gebäude : 20° - 25° oder Flachdach
 - Nebengebäude : Flachdach oder Neigung in Anpassung an das Hauptgebäude

Bei den Hausgruppen und Doppelhäusern müssen Dachneigung und Gesimshöhe bei allen Gebäuden derselben Hauszelle gleich sein. Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewinkelten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.
 - 3.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur in 1-geschossigen Einzelhäusern zulässig.
 - 3.4 Dacheindeckung**

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Eindeckung bei den Hausgruppen muß in Art (Material) und Farbe gleich sein.

4. Sockel, Kniestücke

- 4.1 Die Sockelhöhe darf bei 1-geschossigen Gebäuden 0,80 m, bei 2-geschossigen Gebäuden 1,00 m - jeweils gemessen ab DK-Fußweg - nicht überschreiten.
- 4.2 Kniestücke sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden mit einer Höhe von max. 1,00 m - gemessen zwischen DK-Geschoßdecke und DK-Fußpfette - zulässig.

5. Stellplätze

- 5.1 Bei den Einzelhäusern ist für jede Wohnung ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen.
- 5.2 Die Stellplätze für Hausgruppen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsstellplätze anzulegen.

6. Einfriedigungen

- 6.1 Bei den Einzelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedigungen das Maß von 1,50 m, die Gesamthöhe der Einfriedigungen von der vorderen Baulinie oder Baugrenze das Maß von 0,80 m - gemessen ab DK-Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 6.2 Eine Einfriedigung der Hausgruppen an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig.
- 6.3 Die Stellplätze bei den Einzelhäusern dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 6.4 Entlang der B 37 sind die Einfriedigungen ohne Tür und Tor auszuführen. Die vorhandene Tankstellenanlage ist hiervon ausgenommen.

7. Begrünung

- Der vorhandene Baubestand soll möglichst erhalten bleiben.
8. Im Bedarfsfall wird im Bereich der Grünanlage entlang der B 37 ein Lärmschutzzaun errichtet.
9. Der 20 m breite Grünstreifen entlang der B 37 ist von den jeweiligen Eigentümern anzulegen und zu unterhalten.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.05.1974 beschlossen.
Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 26.05.1976 angenommen.
Die örtliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte am 22.10.1976.
Dieser Plan liegt in der Zeit vom Montag den 11.11.76 bis einschließlich Mittwoch den 08.12.1976 öffentlich aus.
Während der Auslegungen gingen -10- Bedenken und Anregungen ein. Über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.03.1977 Beschluß gefaßt hat. Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 08.07.1977 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.
Der Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Gemeinderat am 30.03.1977 und am 26.10.1977.

Birkenheide, den 22. Nov. 1977
Gemeindeverwaltung
(Dienststempel) *(Signature)*

Genehmigungsvermerk
Bürgermeister
p.o.
Die Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG erfolgte in artsüblicher Weise am 27.01.1978.
Gemeindeverwaltung
(Dienststempel)
Bürgermeister

GEMEINDE BIRKENHEIDE/PFALZ
BEBAUUNGSPLAN BIRKENWÄLDCHEN MST 1:1000
BEARBEITET DURCH HANS U. GERHARD GUHMANN
ARCHITEKTUR U. INGENIEURBÜRO
MAXDORF HAARDTSIR. 1
DAT. 17.5.1976
AND. 11.3.1977/15.10.77