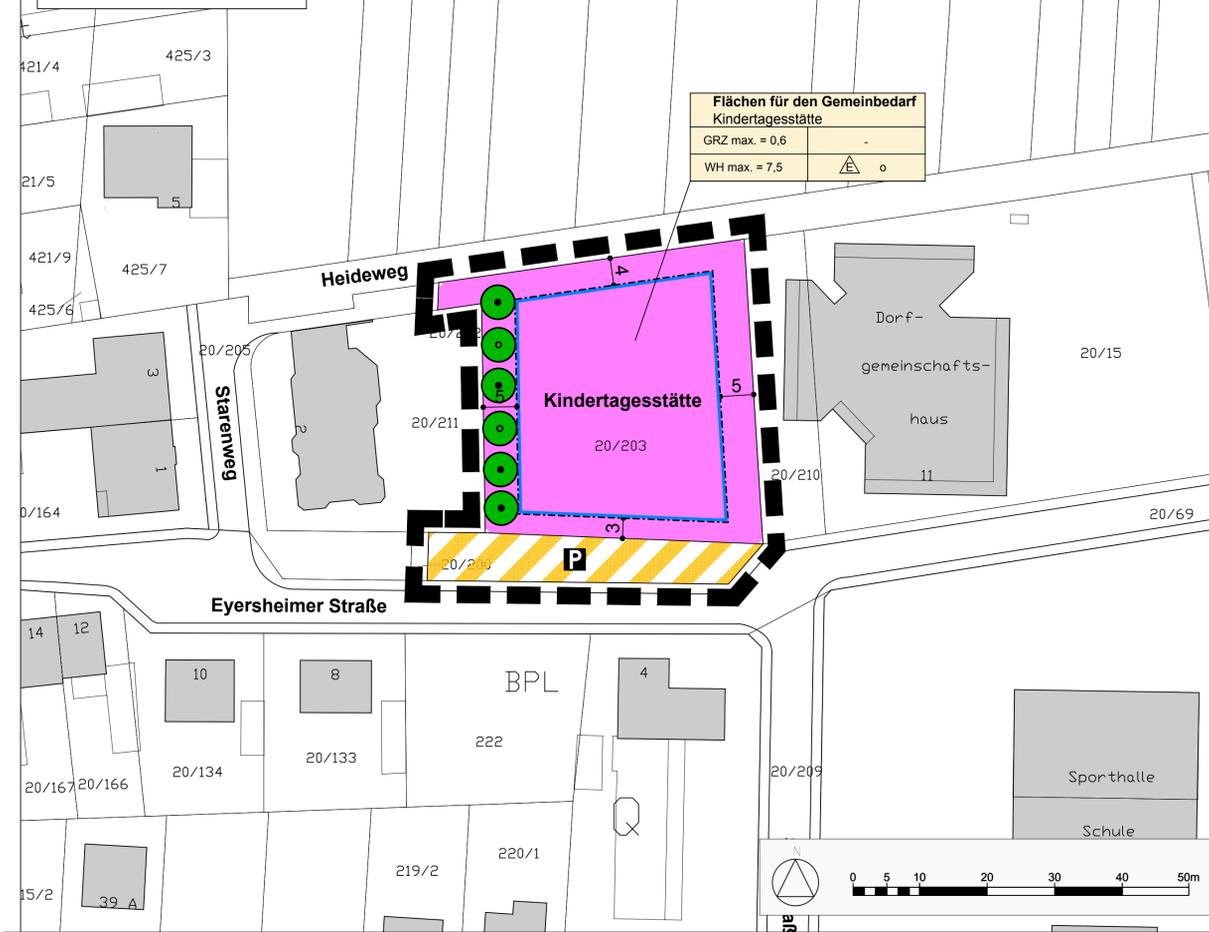


## Teil A - Planzeichnung



## Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung gemäß Planeintrag

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

**GRZ** maximale Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

**WH** Wandhöhe als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche)

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

### Hinweise (unverbindlich)

Maßangaben in Meter

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 | S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. | S. 77).

**Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 | S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. | S. 1057) geändert worden ist.

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 | S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. | S. 77).

**Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 | S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

## Verfahrensvermerke

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB) am 28.11.2016  
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 13.01.2017 (Amtsblatt 02/2017)

Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB) am 03.11.2017  
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht vom 13.11.2017 bis 12.12.2017  
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) vom 06.11.2017 bis 11.12.2017  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief

Abwägung & Satzung (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO) am 23.04.2018  
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 und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen am 23.04.2018

Inkrafttreten am 04.05.2018 (Amtsblatt 70/2018)  
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht

## Teil B - Schriftliche Festsetzungen

**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO**

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a und Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

#### Bezugspunkt:

2.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ist bestimmt durch die Oberkante der Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze.

#### 2.2.2 Max. Gebäudehöhe:

Die max. Gebäudehöhe (GH) beträgt 7,5 m und wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem äußeren oberen Gebäudeabschluss (First, Attika).

### 3. 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. 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume sind zu erhalten, neu zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 3,0 m ist zulässig. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm regionaler Arten und Sorten oder 5 mittelgroße bis große Sträucher heimischer Gehölzarten zu pflanzen.

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### 1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 1.1 Dachform und -neigung

1.1.1 Zulässig sind:  
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 30°.

## Teil D - Hinweise

- Baumpflanzungen im Leitungsbereich**  
Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind so festzulegen, dass zu den vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 m (Stammachse - Leitungsschneise) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
- Belange des Klimaschutzes und der Wasserwirtschaft**  
Es wird aus klimatischen und wasserwirtschaftlichen Gründen empfohlen, Dächer extensiv zu begrünen. Dabei sollte eine mind. 8 cm starke durchwurzelbare Substratschicht v orgesehen werden. Es sollten heimische Pflanzengesellschaften verwendet werden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung. Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterterrassen u.ä.) befestigt werden.
- Bodenschutz**
  - Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
  - Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
  - Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
  - In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
  - Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedervergebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
  - Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
  - Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.ä.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
  - Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind unverzüglich die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt und die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen

Im Hinblick auf mögliche Geländeauffüllungen ist folgendes zu beachten:  
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mwkel.rlp.de](http://www.mwkel.rlp.de)) hingewiesen.

### 4. Denkmalschutz

Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.  
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPfG vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

### 5. Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich unterirdische 0,4-/20-kV Stromversorgungsleitungen sowie eine Telekommunikationskabelleitung, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

## Ausfertigungsvermerke

### Ausfertigung

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften zustande gekommen.

Birkenheide, den

.....  
(Hein)  
Bürgermeister

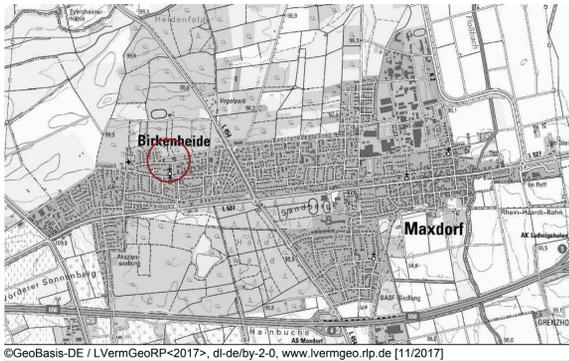
### Inkrafttreten

(§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO)

Birkenheide, den

.....  
(Hein)  
Bürgermeister

## Lage in der Gemeinde



## Verbandsgemeinde Maxdorf Ortsgemeinde Birkenheide

## Bebauungsplan der Innenentwicklung "Kindertagesstätte Dorfgemeinschaftshaus"

Ausfertigungsfassung	Stand	14.05.2018
	Maßstab	1:500
	Bearbeiter	LJ

Mittelstraße 16  
68169 Mannheim  
+49 (0)621 7934 -12  
+49 (0)621 7934 -87  
kontakt@stadtplanungsfischer.de