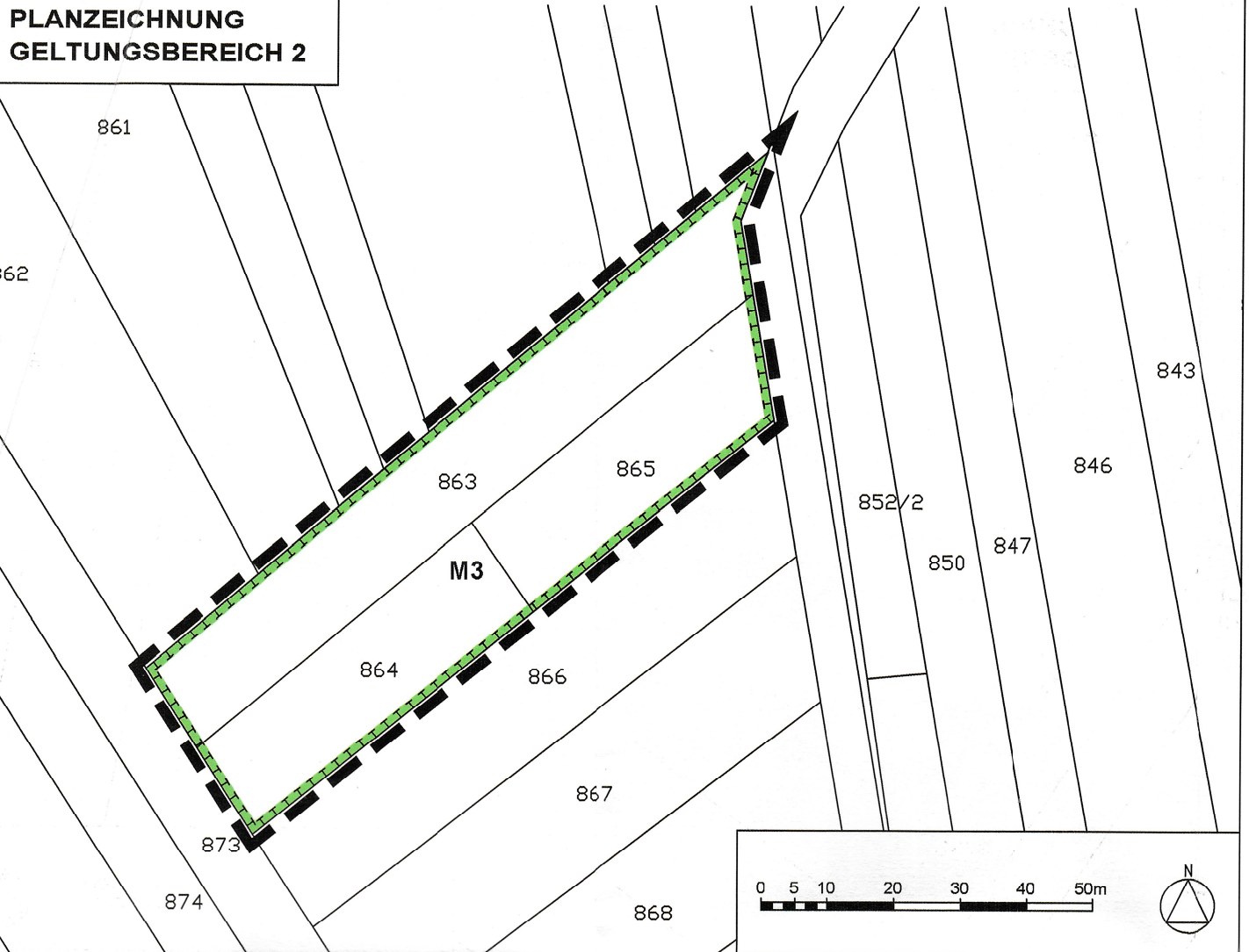


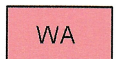


ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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



Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)



Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

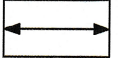
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



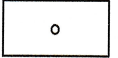
Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baulinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

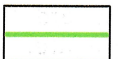


Hauptfstrichtung



offene Bauweise

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



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



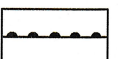
öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

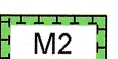
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Maßnahmefläche Nr. 1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Maßnahmefläche Nr. 3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

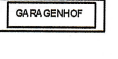


Maßnahmefläche Nr. 2
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



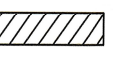
öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)



Garagenhof

Darstellungen nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz LBauO



Vorgartenzone (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)



Grundstücksgrenze geplant
Bestandsgebäude wegfallend

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höchstzahl der Vollgeschosse
GRZ	max. Wandhöhe
Bauweise	Bauweise

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Verfahrenshinweis: Die 1. Änderung umfasst nur die nachfolgend gelbfarbig hinterlegten Textpassagen. Alle übrigen Festsetzungen textlicher und zeichnerischer Art sind von der 1. Änderung unberührt.

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

Als Art der baulichen Nutzung werden im Plangebiet festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO eingeschränkt. Die im Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

A 2.1 Im WA wird die Höhe der Gebäude (Wandhöhe), gemessen zwischen OK öffentliche Straßenverkehrsfläche (Heideweg) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, mit max. 4,50 m festgesetzt.

A 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Wandhöhen zulässig.

A 2.3 Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen zwischen OK öffentliche Straßenverkehrsfläche (Heideweg) und der Oberkante Dachhaut am First bzw. höchstem Punkt der Dachfläche (= OK DF), wird im WA mit max. 8,50 m festgesetzt.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im WA ist die offene Bauweise festgesetzt.

A 4. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 u. 14 BauNVO)

A 4.1 Im WA sind Garagen, Stellplätze, Carports im Sinne von § 12 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig.

A 4.2 Im WA sind Garagen und Nebengebäude in der Vorgartenzone gem. Planeintrag nicht zulässig.

A 4.3 Es ist nur ein Nebengebäude je Grundstück mit einer Grundfläche von bis zu 18 m² zulässig.

A 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird mit max. 2 festgesetzt.

A 6. Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern, bodendeckenden Gehölzen oder sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen.

A 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist mind. 1 standortgerechter und heimischer Laubbaum II. Ordnung (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) oder Obsthochstamm in regionstypischen Sorten (Mindesthöhe Kronenansatz 1,80 m) zu pflanzen.

A 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Maßnahmenflächen M1 und M2 zum Aufbau eines Waldrandes:

Auf den Flächen für Maßnahmen M1 und M2 ist eine Strauchpflanzung mit einheimischen Gehölzen anzulegen. Zur Auswahl kommen vorhandene, typische und standortgerechte Arten der trockenen, nährstoffarmen Böden. Es handelt sich i. d. R. um einen drei Meter breiten Gehölzgürtel, in dem nachfolgende Artenauswahl angepflanzt wird:

Gehölzliste			
Arten		Größe/ Qual.	
Acer campestre	Feldahorn	Ac	verpfl. Str. 3 Tr. 100-150
Corylus avellana	Hasel	Cy	verpfl. Str. 5 Tr. 100-150
Ligustrum vulgare	Liguster	Li	verpfl. Str. 8 Tr. 60-100
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Lon	verpfl. Str. 5 Tr. 100-150
Prunus spinosa	Schlehe	P	verpfl. Str. 3 Tr. 100-150
Rosa canina	Heckenrose	Ro	verpfl. Str. 4 Tr. 100-150
Sambucus nigra	Holunder	Sam	verpfl. Str. 3 Tr. 100-150
Heister			
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Sorb	verpfl. Heis. StU 125-150
Prunus padus	Traubenkirsche	Pr pa	verpfl. Heis. StU 125-150

Es sind weitere standortgerechte Arten und Sorten möglich.

Zwischen Pflanzschema und Grundstücksgrenze ist ein zwei Meter breiter Grenzabstand vorzusehen, auf dem eine Wiesen- und Kräuterausstattung festgesetzt wird. Auf der Fläche M2 ist eine der örtlichen Situation angepasste Bepflanzung aus der Auswahl vorzunehmen.

Die Maßnahmenflächen M1 und M2 sind durch mind. 1,50 m hohe Einfriedungen ohne Durchgänge/Tore so zu sichern, dass sie nicht zweckwidrig genutzt werden können. Die Ausgestaltung der Einfriedungen wird unter B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, geregelt.

Maßnahmenflächen M3 zur Anlage eines Magerrasens

Auf den Flächen der Maßnahme M3 ist ein artenreicher Magerrasen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dafür sind zunächst die auf den Flächen vorhandenen Robinien in der gesetzlich dafür vorgesehenen Zeit vom 01.10. bis 28.2./29.02. zu entfernen. Anschließend ist eine Streifenansaat mit artenreichem Magerrasen-Saatgut durchzuführen. **Als Saatgut darf nur Saatgut aus regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 9) verwendet werden** Ab dem drauf folgenden Jahr sind die Flächen ein- bis zweimal im Jahr (einschlürge bis weischlürge Mahd) zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen darf. Auf Düngung, Pestizide und Bewässerung ist vollends zu verzichten. Aufkommende Gehölze sind jährlich zu entfernen. Die Entwicklung des Magerrasens ist regelmäßig durch eine fachkundige Person zu überprüfen. **Die dauerhafte Erhaltung beinhaltet auch die fallweise Nachsaat von Fehlstellen.** Bei Bedarf ist zudem die Pflege anzupassen. Die Maßnahme ist **sofort** nach Inkrafttreten der 1. Änderung in den vorstehend genannten Zeiträumen durchzuführen.

A 9. Zuordnungsfestsetzung

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten „Maßnahmenflächen“ M1, M2 und M3 (siehe Ziff. A 8) werden den Wohngebietsflächen (WA), den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Flächen für Garagen auf privaten Verkehrsflächen vollständig zugeordnet.

A 10. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Straßen und Wege wird als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

B GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 88 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz)

B 1. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraße sind Grundstückseinfriedungen bis 1,20 m Höhe in geschlossener, ab einer Höhe von 1,21 m nur in offener, transparenter Gestaltung (z.B. Stabgitterzaun u.ä.) zulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich im Übrigen nach der Landesbauordnung (LBauO) RLP. Zu beachten ist dabei zudem § 26 des Landesstraßengesetzes RLP, wonach bauliche Anlagen nicht errichtet oder geändert werden dürfen, wenn dadurch die Sicht bei höhengleichen Kreuzungen von Straßen oder von Straßen mit dem öffentlichen Verkehr dienenden schienengebundenen Bahnen behindert und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden. Das Gleiche gilt für höhengleiche Einmündungen von Straßen.

B 2. Vorgärten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im WA dürfen die Vorgärten gem. Planeintrag nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen.

B 3. Stellplatzverpflichtung (§ 88 A bs. 1 i.V. mit § 47 A bs. 1 LBauO)

B 3.1 Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs.1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachzuweisen: 2 Stellplätze je Wohnung

B 3.2 Abweichend von der Textfestsetzung B 3.1 genügt ein Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen für die 2. Wohnung eines Gebäudes, wenn die Wohnfläche der zweiten Wohnung 65 m² nicht überschreitet.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

C 1. Für die Entwässerung des Baugebietes gelten die Bestimmungen der für das Gebiet erlassenen Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (NWS) der VG Maxdorf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich des Heideweges - Teil I“ in der Ortsgemeinde Birkenheide.

D SCHRIFTLICHE HINWEISE

D 1. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturreelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

D 2. Wandflächen von mehr als 10 m² ohne Fenster- und Türöffnungen sollen mit Kletterpflanzen berankt werden. Als selbstklimmende Pflanzen sind z.B. Efeu oder Wilder Wein, als Pflanzen mit Kletterhilfe sind z.B. Klematis, Glycinien und Kletterrosen geeignet.

D 3. Für die Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sollen Natriumdampflampen verwendet werden.

D 4. Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. mit in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster, mit Rasengittersteinen, als Schotterrassen oder als wassergebundene Decke angelegt werden. Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden.

D 5. Die Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten

D 6. **Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen:** Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

D 7. Zeigen sich bei Eingriffen in den Untergrund gefährverdächtige Altlasten bzw. Altablagerungen, so ist unverzüglich die zuständige Behörde für Abfallwirtschaft und Bodenschutz hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

D 8. Im Gebiet ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Die Keller der Gebäude beiderseits der Planstraße sind gegen eindringendes Wasser zu schützen. Öltanks sind gegen Aufschwimmen zu sichern.

D 9. Auf das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) und § 213 BauGB wird verwiesen.

D 10. Es gelten die Stellplatzsatzungen der Ortsgemeinde Birkenheide.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am	14.02.2022
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	29.04.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen		
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	23.06.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung erfolgte	vom	03.07.2023
		bis	02.08.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme (1-Monatsfrist) aufgefordert mit Schreiben	am	23.06.2023
	Die Beteiligung erfolgte in der Zeit	vom	03.07.2023
Abwägung & Satzung (§ 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 Ortsgemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	04.12.2023
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen	am	04.12.2023

Ausfertigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen

Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft

am 12.01.2024

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 178)

Planzeichenverordnung

(PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

(LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 I S. 365), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. I S. 543)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz

(GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. I S. 403)

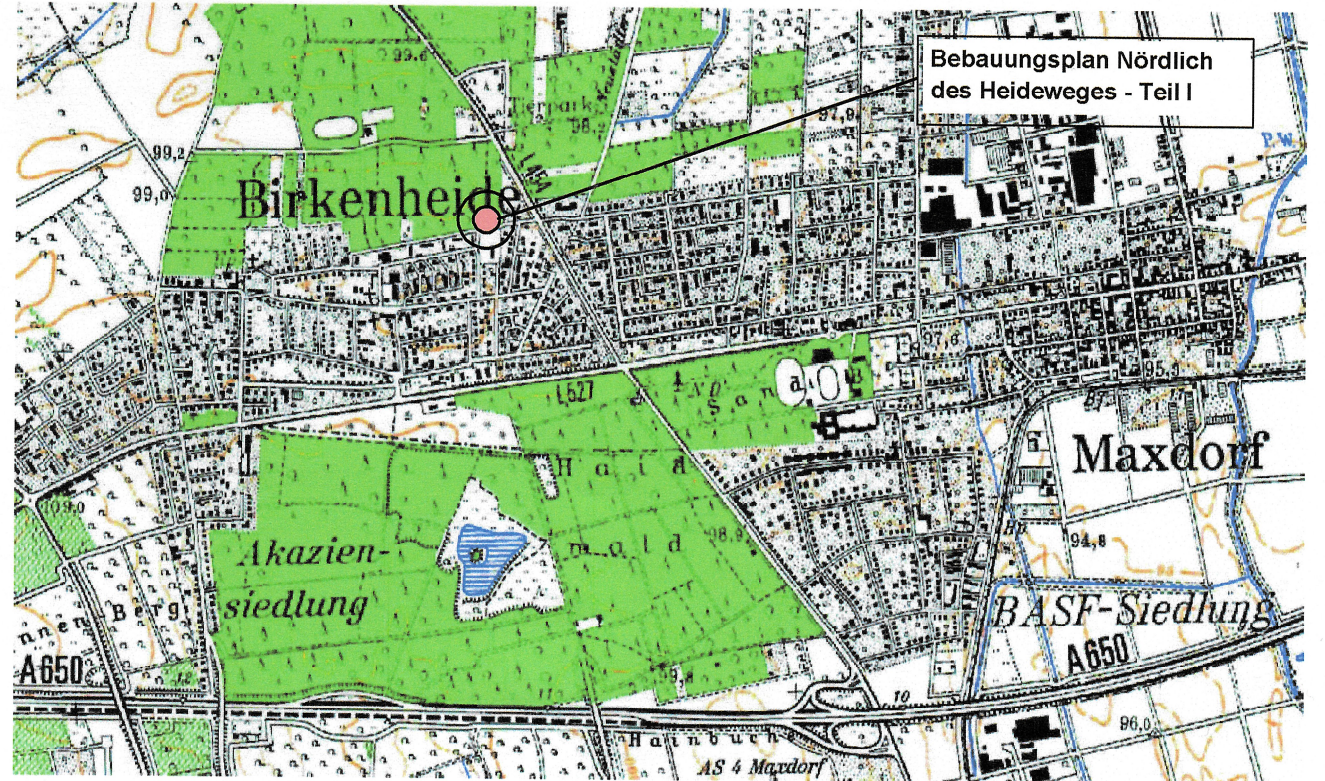
Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. 2000, 578), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. I S. 287)

Landeswaldgesetz

(LWaldG) in der Fassung vom 30.11.2000 (GVBl. 2000 I S. 504), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. I S. 98)

LAGE DER GEMEINDE



Quelle: Landesvermessungsamt RLP, CD-ROM Nr. 6 - Pfalz, TK 1:25.000

GEMEINDE BIRKENHEIDE

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DES HEIDEWEGES - TEIL I" - 1. Änderung

M 1:1.000 (im Original)

Bearbeitung:

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT

STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT-

PLANUNG GMBH

MAXIMINSTRASSE 17B

D-54292 TRIER / MOSEL

Planungsstand: November 2023