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

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 Kräuteransaat 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 Neuaufforstung öffentlicher Waldflächen

Auf den Flächen für die Maßnahme M3 ist eine Neuaufforstung im Verhältnis 1:1 zur Waldumwandlungsfläche 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 (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

B 1.1 Im WA darf die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m, jeweils gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten.

B 1.2 Im WA ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht zulässig.

Geeignete Heckenpflanzen sind: z. B. Feldahorn, Weißdorn und Liguster.

Je laufenden Meter sind mindestens 3 Pflanzen vorzusehen.

Qualitäts- und Größenbindung: 3x verpflanzte Ware 100-150 cm hoch

B 1.3 Im WA sind an den nördlichen Grundstücksgrenzen die Einfriedungen als offene Zäune (Drahtgeflecht, Stabmatten o.ä.) mit mind. 1,50 m Höhe, ohne Durchlässe/Türen, zu errichten.

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 Abs. 1 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)

B 3.1 Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs.1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze" in folgender Zahl nachweisen: 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 1" 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 Kulturelles 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 Schotterrasen oder als wassergebundene Decke angelegt werden. Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden.

D 5. Die Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde ist zu beachten.

D 6. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

D 7. Zeigen sich bei Eingriffen in den Untergrund gefahrverdächtige 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.