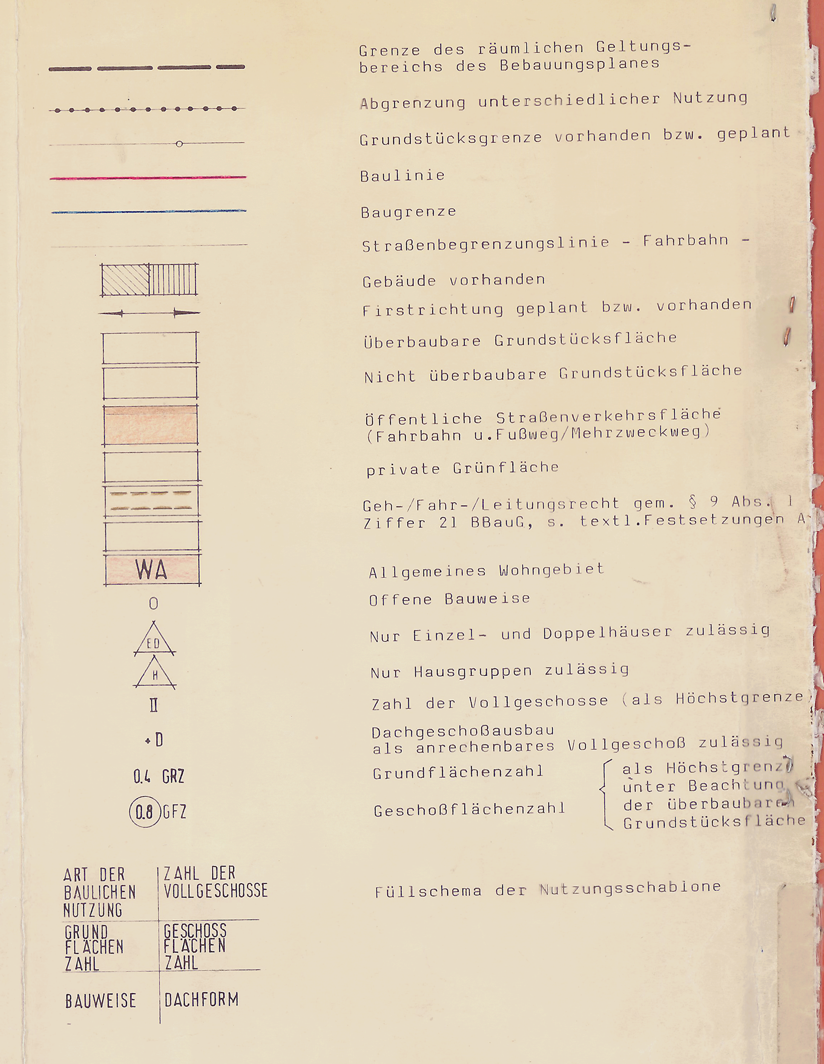
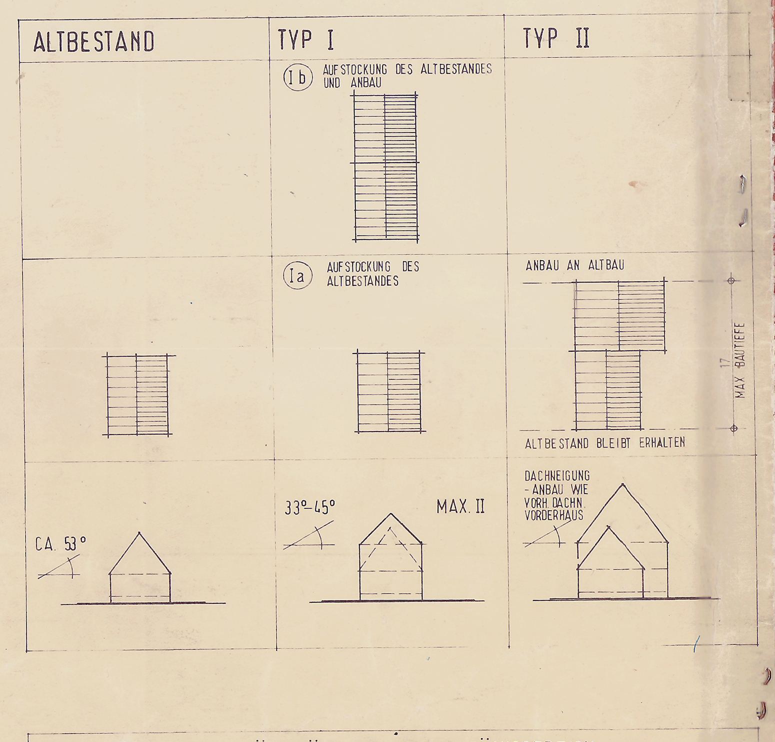
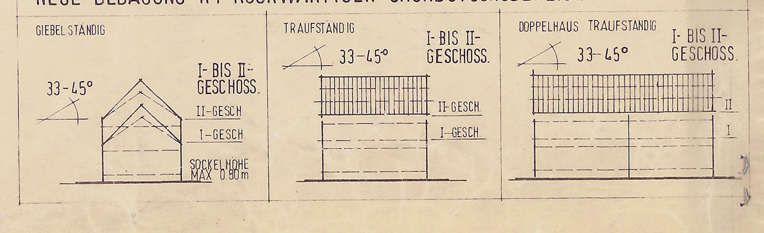
LEGENDE



SCHEMASCHNITT (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN, TEIL B 5.1)



NEUE BEBAUUNG IM RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN · TEIL A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl.1 S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 06.07.1979 (BGBl 1 S. 949) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl 1 S. 1763).

Art der baulichen Nutzung

1.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die in § 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen allgemein zulässig.

1.2 Es werden je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

A.2) Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die bei den einzelnen Gebäuden durch vordere oder hintere Baulinien und Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche kann ausnahmsweise um max. 1,0 m, jedoch nur für max. 1/2 der Gebäudebreite, nach hinten erweitert werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Raum- und Bauteile im Sinne des § 17, Abs. 5 LBauO (z.B. Erker, Balkone, Vordächer, Treppen usw.). Dabei sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung zu beachten.

Nebenanlagen, Nebengebäude + Garagen

3.1 Nebengebäude (Gebäude ohne Aufenthaltsräume) sind bis zu einer Größe von max. 25 qm auf dem Grundstück zulässig.

Geh-/Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet die Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zwischen den Gartengrundstücken und dem öffentlichen Verkehrsraum (Straßen-Gehwegbereich) sowie zu den dort vorhandenen und künftig errichteten Gebäuden.

Das Leitungsrecht beinhaltet die Verlegung Gas-, Wasser, Elektrizität, Telefon-, Breitbandkabel- und Kanalanschlußleitungen in einer Tiefe von 0,60 m bis 3,00 m unter OK Straßendecke.

Die jeweiligen Breiten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte betragen ≥3,00 m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN · TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART

Gemäß § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBL. 1 S.2256) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 06.07.1979 (BGBL. 1 S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBL. 1 S. 1763) i.V.m. § 123 Abs. 5 Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBL. S. 53) i.d.F. des 2. Änderungsgesetzes vom 20.07.1982 (GVBL. S. 264).

Dächer

5.1 Dachform und Dachneigung

5.1.1 Altbestand

1-geschossiges Wohngebäude (Altbestand)	Satteldach DN 45-55°
2-geschossiges Wohngebäude	Satteldach DN 33-45°

Im Altbestand sind prinzipiell zwei Schemafälle für Aufstockung und Anbau zulässig.

- Typ 1 a

Aufstocken auf alter Bausubstanz: Das neue 2-geschossige Gebäude darf eine Dachneigung von 33-45° haben.

- Typ 1 b

Aufstockung des Vorderhauses und Anbau bei Beibehaltung der gleichen Hausbreite gilt die Regelung, wie unter 1 a (Dachneigung 33-45° bei gleichbleibender einheitlicher Dachgestaltung).

- Typ II

Bei Beibehaltung des Vorderhauses und lediglich Anfügen eines Anbaues ist bei eingeschossigem Anbau die gleiche Dachneigung wie beim Vorderhaus beizubehalten. Dies gilt auch für einen zweigeschossigen Anbau. Hier ist wichtig, daß der Anbau die gleiche Dachneigung erhält, wie das Vorderhaus, im Gegensatz zu dem vorangegangenen Fall der Aufstockung! Sollte der Anbau breiter ausfallen als das Vorderhaus, dann ergibt sich die Firstlinie durch die Geschossigkeit und die Beibehaltung der gleichen Dachneigung wie beim Vorderhaus.

5.1.2 Neue Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich

1-geschossiges Wohngebäude	Satteldach DN 33-45°

5.1.3 Bebauung Waldstraße

2-geschossiges Wohngebäude	Satteldach DN 33-45°

5.1.4 Nebengebäude, Garagen — Flachdach, flachgeneigtes Dach 0-10° oder Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude angepaßt.

5.2 Bei Doppelhäusern müssen Gesimsausbildung, Dachneigung und Art (Material) der Dachdeckung gleich sein. Die Außengestaltung ist aufeinander abzustimmen.

Die Firstrichtung kann bei den Doppelhäusern jeweils nur parallel zu der Hauptstraßenfront ausgerichtet sein.

5.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind beim Altbestand als auch bei der neuen rückwärtigen Bebauung generell möglich.

Die gesamte Gaubenlänge darf maximal die Hälfte (1/2) der jeweiligen Hausseite, auf der die Gauben angeordnet werden sollten, betragen.
Die max. Länge der Einzelgauben darf 2,75 m nicht überschreiten.

B.6) Sockel, Kniestöcke

6.1 Die Sockelhöhe darf bei allen Gebäuden max. 0,80 m, jeweils gemessen zwischen Oberkante Fußweg und Oberkante Erdgeschoß-Fußboden (bezogen auf Fertigfußboden) nicht überschreiten.

Kniestöcke sind bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen über 30 cm, gemessen zwischen OK Rohdecke I. OG und OK Fußpfette.

B.7) Einfriedungen

7.1 Bei der vorhandenen Bebauung entlang der Straße sind die Einfriedungen größtenteils alle vorhanden. Bei Neueinfriedungen darf bei geschlossener Ausbildung (Wandscheibe oder ähnl.) eine Höhe von max. 0,90 m nicht überschritten werden.

7.2 Die seitlichen und hinteren Einfriedungen sind, bei geschlossener Ausführung, max. 1,80 m hoch zu genehmigen (Wandscheibe, Beton, geschlossene Metallzäune, o.ä.).

Sie sind jedoch entsprechend zu begrünen und anzupflanzen.

7.3 Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedigt werden.

7.4 Bei den ausgewiesenen Flächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht darf eine Einfriedung mittels Zaun oder Tor nur so vorgenommen werden, daß der Zugang (bei gemeinsamen Zugängen) zu beiden Grundstücken jeweils gesichert ist. Generell sollte bei dem rückwärtigen Grundstück das Tor - Zugang in Höhe der neu festzulegenden Grundstücksgrenze, liegen.

B.8) Grünordnung

8.1 Die Vorgärten der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten, soweit sie nicht als Zufahrten oder Zuwege für Garagen bzw. notwendige Stellplätze benötigt werden, mindestens jedoch auf der halben Grundstücksbreite.

B.9) Fernseh- und Rundfunkantennen

Für die neu zu errichtenden Häuser sind sichtbare Fernseh- und Rundfunkantennen gem. § 9, Abs. 4 BBauG i.V. mit § 123, Abs. 1, Ziffer 9 LBauO nicht zulässig.

C. HINWEISE

C.9) Bestandsschutz

Gebäude und Bauten, die errichtet sind und den neuen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes teilweise oder ganz widersprechen, werden im Rahmen des Bestandsschutzes übergeleitet. Für diese Gebäude gilt Bestandsschutz im Umfang der erteilten Baugenehmigung (s. auch Ziff. 4 der Begründung).

C.10) Einzelhaus/Doppelhaus

Doppelhäuser sind nur mit Einverständnis des entsprechenden Nachbarn zulässig; die Eintragung einer Baulast (Anbau Baulast) wird somit erforderlich.

C.11) Versickerung

Eine Versickerung der Regenwässer ist auf den Grundstücken zulässig. Hierzu sind die nach der LBauO und den DIN-Vorschriften erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

BEGRÜNDUNG

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der aufgestellte Bebauungsplan resultiert aus dem Bestreben der Gemeinde Birkenheide, eine bauliche Verdichtung des Kernbereichs der alten Ortslage Birkenheide zu erreichen. Infolge der meist sehr tiefen Grundstücke (bis zu ca. 60 m) ist eine Bebauung im rückwärtigen Teil (in 2. Baulinie) grundsätzlich möglich. Dies hat auch die im Sommer 1983 durchgeführte städtebauliche Analyse ergeben.

Neben den wirtschaftlichen Aspekten - bessere Ausnutzung der im Ortskern vorhandenen Infrastruktur - kommen auch städtebauliche Gesichtspunkte zum Tragen, indem weniger Fläche für Neubaugebiete in Anspruch genommen werden müssen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

In dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Im Bebauungsplanentwurf ist diese Ausweisung der "Art der baulichen Nutzung" übernommen und als "Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3. Abgrenzung des Geltungsbereiches und bestehende Bebauungspläne

Das Bebauungsplangebiet (s. Planentwurf) liegt im Westen des Kernbereiches von Birkenheide.

Der bisherige Bebauungsplan "Lageplan zur Bebauung der Gemeinde Birkenheide" vom 01.10.1958 wird für diesen Teilbereich aufgehoben. Durch den Bebauungsplan "Ortsverdichtungsplan I" wird der Bebauungsplan "Änderungsplan VI mit Erweiterung IV N 2/1 f", genehmigt mit Verfügung vom 02.08.1966, teilweise aufgehoben. Der Änderungsplan zum Bebauungsplan "1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Änderungsplan VI mit Erweiterung IV West - Ost", genehmigt mit Verfügung vom 27.01.1983, wird gänzlich aufgehoben.

Aus den gleichen Gründen wie unter Ziffer 1 aufgeführt, ist vorgesehen, den gesamten Kernbereich der Ortsgemeinde Birkenheide einer Verdichtung zuzuführen. Zu diesem Zweck sollen schrittweise weitere Bebauungspläne erstellt werden.

4. Baulicher Bestand

Der Baubestand innerhalb und auch unmittelbar um das Plangebiet weist eine I- bis II-geschossige offene Bauweise auf. Der gesamte Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht auch der heute vorhandenen Nutzung.

Gebäude und Bauten, die errichtet sind und den neuen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes teilweise oder ganz widersprechen, werden im Rahmen der erteilten Baugenehmigung als Bestandsschutz übergeleitet. Die Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich aus dem Bebauungsplanentwurf.

5. Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung sowie das Ver- und Entsorgungssystem sind bereits vorhanden und können für die neu vorgesehene Bebauung genutzt werden.

Die Einzelerschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über die Stammgrundstücke. Dies wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet. Die Sicherung ist zum Vollzug des Bebauungsplanes notwendig. Eine eigenständige Erschließung durch Stichstraßen ist wegen der beschränkten Grundstückstiefen nicht möglich, z.T. auch nicht wegen der vorhandenen Bebauung.

6. Bauliche Nutzung

Um einer übermäßigen Verdichtung zu begegnen ist I- bzw. max. II-geschossige Bauweise vorgesehen und die Anzahl der Wohnungen begrenzt.

7. Kosten für die Gemeinde

Generell fallen, mit Ausnahme der Sticherschließung auf den Grundstücken Flurstück-Nr. 211, 212, keine Kosten für die Gemeinde Birkenheide an.
Die Kosten für die Erschließung im Bereich der Grundstücke Flurstück Nr. 211 und 212 belaufen ~~sich~~ auf

a)	Kanalisation	ca. DM 40.000,--
b)	Straßenbau	ca. DM 40.000,--.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile ausschließlich über die Stammgrundstücke erfolgt, sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Lediglich im Bereich der Grundstücke Flurstück Nr. 211 und 212 ist dies der Fall.

Eine Bebauung der neu ausgewiesenen, überbaubaren Flächen ist nicht zwingend.

Birkenheide, den 20.08.1985 [Siegel: Gemeinde Birkenheide, Verbandsgemeinde Maxdorf] [Unterschrift] Der Bürgermeister

PLANVERFAHREN

D. VERFAHRENSVERMERKE

Planentwurf erstellt Dez. 1984

1. Dieser Plan ist gemäß § 2, Abs.1, BBauG durch Beschluß des Ortsgemeinderates vom aufgestellt worden. — 24. Mai 1984

2. Dieser Plan mit Begründung und textlicher Festsetzung wurde durch Beschluß des Ortsgemeinderates vom angenommen und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 2, Abs. 4 u. 5 BBauG) freigegeben. — 29. Mai 1985

3. Dieser Plan mit Begründung und textlicher Festsetzung wurde nach Überarbeitung und Ausräumung der Bedenken der Träger öffentlicher Belange (§ 2, Abs. 5 BBauG) mit Beschluß des Ortsgemeinderates vom erneut angenommen und zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 2a, Abs. 2 BBauG) freigegeben. — 29. Mai 1985

4. Dieser Plan mit Begründung und textlicher Festsetzung wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2a, Abs. 1 und 2 BBauG am in öffentlichen Bürgerversammlungen vorgestellt. Es wurden die Ziele und Zwecke der Planung dargestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben und in der Zeit vom 8.07.85 bis 5.08.85 öffentlich ausgelegt. — 11.10.83 / 15.11.83 / 7.12.83

5. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde im Ortsgemeinderat am beraten und beschlossen. — 29. Mai 1985

6. Dieser Plan mit Begründung und textlicher Festsetzung lag gem. § 2a, Abs. 6 BBauG in der Zeit vom bis öffentlich aus. — 2. Dez. 1985 / 2. Jan. 1986

7. Die Auslegung wurde am im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Maxdorf öffentlich bekannt gemacht. Die Auslegung wurde vom Ortsgemeinderat am beschlossen.. — 22. Nov. 1985 / 11. Sep. 1985

8. Während der Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG gingen ..2.. Anregungen und Bedenken ein.
Über diese wurde in öffentlicher Ortsgemeinderatssitzung am beraten und entschieden. — 26. Feb. 1986

9. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde ein eingeschränktes Verfahren gem. § 2 a Abs. 7 BBauG durchgeführt.
Mit Schreiben vom .... bzw. .... wurde die von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer angeschrieben. Ihnen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum .... bzw. .... gegeben. Gegenteilige Stellungnahmen gingen von ..1.. Beteiligten ein.

10. Über die während des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gem. § 2 a Abs. 7 BBauG eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in öffentlicher Ortsgemeinderatssitzung am beraten und entschieden. — 7. Mai 1986

Das Ergebnis über die Entscheidung der Ausräumung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde den Beteiligten mit Schreiben vom mitgeteilt. — 23. Mai 1986

11. Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen wurde am als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossen; gleichzeitig wurde die Begründung angenommen. — 7. Mai 1986

Birkenheide, den 23. Juli 1986
Ortsgemeinde
[Siegel: Gemeinde Birkenheide, Verbandsgemeinde Maxdorf] [Unterschrift]
(Leyser)
Ortsbürgermeister

Genehmigungsvermerk

Genehmigt unter Auflagen
mit Verfügung vom 13. AUG. 1986
Az. 63/610-13
Birkenheide 5
Ludwigshafen am Rhein
den 13. AUG. 1986
Kreisverwaltung
Im Auftrag:
[Unterschrift]
(Kratz)
Oberregierungsrat
[Siegel: Kreisverwaltung Ludwigshafen am Rhein]

Die Genehmigung der Kreisverwaltung Ludwigshafen wurde am 26. Sep. 1986 im Amtsblatt der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begündung zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf während der Dienststunden bereitgehalten und Auskunft erteilt wird. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Birkenheide, den 1. Okt. 1986 [Siegel: Gemeinde Birkenheide] [Unterschrift]
(Leyser) Ortsbürgermeister

Auszug aus der Niederschrift über die 20. Sitzung des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Birkenheide vom 19.11.1997
<u>Tagesordnungspunkt:</u>

10. Zulässigkeit von sichtbaren Rundfunk- und Fernsehantennen
- **Grundsatzbeschluß**

Beratungsgegenstand bildet die Drucksache 45/97 (Anlage 11)

Nach kurzer Diskussion wird einstimmig folgender

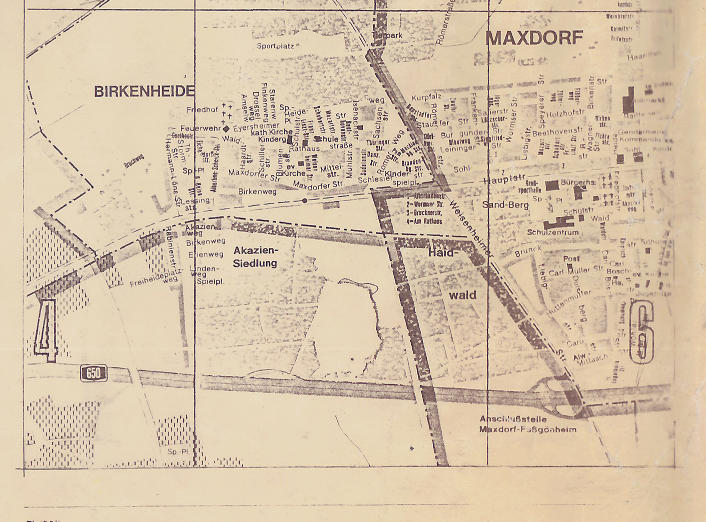
G r u n d s a t z b e s c h l u ß

gefaßt:

„1. Zur Textziffer B4 des Bebauungsplanes „29. Bruchgewanne“: „Das Verbot zur Errichtung von sichtbaren Einzelantennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang gilt nicht für Parabol-Antennen.“
2. Zur Textziffer B9 des Bebauungsplanes „Ortsverdichtung I“: „Das Verbot zur Errichtung von sichtbaren Fernseh- und Rundfunkantennen gilt nicht für Parabol-Antennen.“

Für richtigen Auszug:
Verbandsgemeindeverwaltung
Maxdorf, den 8. JAN. 1997
I.A.
[Unterschrift]

1. Fertigung



ZWECK
BEBAUUNGSPLAN

PROJEKT
ORTSVERDICHTUNG I - BIRKENHEIDE

AUFTRAGGEBER
GEMEINDE BIRKENHEIDE

ARCHITEKT
R S A dipl. ing. heinz krebs + partner / architekten + ingenieure
luipoldstrasse 12a 67 ludwigshafen tel. 0621 - 69 40 63 (64)

PLANENTWURF ERSTELLT	BLATTFORMAT	MASZSTAB
LUDWIGSHAFEN, DEN 15.12.'84	geänd. 11.09.'85 /30.06.'86	1:1000