Ortsgemeinde Birkenheide
Bebauungsplan „Ortsverdichtung II, 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen

Präambel

Der Bebauungsplan „Ortsverdichtung II“ der Ortsgemeinde Birkenheide aus dem Jahr 1997 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Ortsverdichtung II, 1. Änderung“ vollständig überlagert und ersetzt.

Der Bebauungsplan „Ortsverdichtung II, 1. Änderung“ enthält für seinen räumlichen Geltungsbereich die verbindlichen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gibt das maßgebliche Planungsrecht abschließend wieder.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind unzulässig:

- Tankstellen - hiervon ausgenommen sind Ladestationen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge aller Art.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf

- gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren

Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

- gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände

im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis auf eine GRZ von 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis auf eine GRZ von 1,0 überschritten werden.

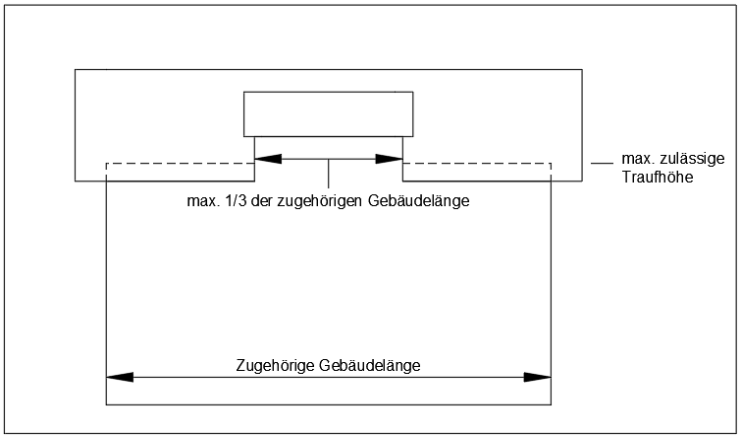
2.2 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Hinterkante Gehweg in der Mitte der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die tatsächlich zur Erschließung genutzte Straße heranzuziehen.

Bei Baugrundstücken in zweiter Reihe ohne Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der tatsächlichen Zufahrt heranzuziehen.

2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,00 m. Sie ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Pultdächern ist die tiefer liegende Dachseite als Traufseite heranzuziehen. Bei Gebäuden mit Flachdach bildet die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses den oberen Bemessungspunkt der Traufhöhe.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die festgesetzte Traufhöhe auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.



2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,0 m.

Die Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach und einem Staffelgeschoss bildet die Oberkante der Attika des obersten Geschosses den oberen Bemessungspunkt der Traufhöhe.

2.5 Beim Anbau an bestehende Gebäude sowie bei der Erweiterung, dem Umbau oder dem Ersatz bestehender genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude

kann eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für eine Überschreitung der maximal zulässigen Trauf- und/oder Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn die festgesetzte Trauf- und/oder Gebäudehöhe bereits bei dem bestehenden Gebäude erreicht oder überschritten ist und diese durch den Umbau, Anbau, die Erweiterung oder den Ersatz um maximal 0,30 m überschritten wird.

2.6 Wintergärten sind von dieser Regelung nicht umfasst.

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

3.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3.2 Ausnahmsweise kann eine größere Zahl von Wohnungen zugelassen werden, wenn das Gebäude dem Ersatz eines bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden, genehmigten oder rechtmäßig errichteten Gebäudes dient, das bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans in genehmigter Weise mit einer höheren Anzahl Wohnungen errichtet wurde (erweiterter Bestandsschutz). Die Zahl der bereits vorhandenen Wohnungen darf nicht überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Außentreppen, Vordächer, Kellerabgänge und Treppenhäuser sowie durch vergleichbare untergeordnete Bauteile auf einer Breite von jeweils maximal 5,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen, die nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans erstmalig hergestellt werden, sind nur

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- innerhalb festgesetzter Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten,
- zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Kante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie
- in den seitlichen Abstandsflächen

zulässig. Für die Zulässigkeit genügt es, wenn eine der vier Voraussetzungen erfüllt ist.

Der Ersatz von vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise hergestellten Garagen, Stellplätzen und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Nebenanlagen bleibt hiervon unberührt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte Garagen sind zusätzlich mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzusetzen. Diese Festsetzung gilt nicht für Carports.

5.2 Gemäß LBauO nicht-genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Einfriedungen sowie Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

6.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

6.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die in einem Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen nach unten abstrahlen.

6.4 Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

6.5 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Gartenflächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Flächen größer als 1 m² mit Ausnahme einer Kiestraufe bis zum Abstand von 0,50 m zur Außenwand des Gebäudes.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

7. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Dachflächen von Garagen, Carports oder Nebengebäuden, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans neu errichtet werden und eine Fläche von mehr als 10 m² umfassen, sind mit einer mindestens 10 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht für technische Anlagen, Dachausstiege, Oberlichter, Rettungswege oder vergleichbare technisch erforderliche Einrichtungen erforderlich sind. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist

vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

8. Dachform- und Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 38° zulässig.

8.2 Ausnahmsweise sind abweichend von Festsetzung 8.1 auch andere Dachneigungen zulässig, wenn das Bauvorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes mit anderer Dachneigung dient und die im Bestand bereits vorhandene Dachgestaltung weitergeführt oder in gleicher Weise ersetzt wird.

8.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in der Summe die Hälfte der zugehörigen Trauflänge (Länge der Schnittkante zwischen Wand und Dach) nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

9. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Entlang der Erschließungsstraße sind Grundstückseinfriedungen ab einer Höhe von 1,20 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.

10. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit sie nach LBauO genehmigungsfrei sind.

C. HINWEISE

Zahl notwendiger Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Birkenheide in der jeweils gültigen Fassung.

Denkmalschutz

Baudenkmäler

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Rhein-Pfalz-Kreis besteht im Plangebiet folgendes Baudenkmal:

- Prot. Pfarrkirche, Waldstraße 32 – 1951 erbaut

Aus dem Status als Kulturdenkmal können sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben.

Auch in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung

ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umfeldschutz).

Bodendenkmäler

In der Fundstellenkartierung der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Fundstellen verzeichnet. Dennoch sind folgende Auflagen zwingend zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), 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.
2. Punkte 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
4. Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG Rheinland-Pfalz, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Arbeiten zur Baureifmachung im Plangebiet zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der

Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Wasserhaushalt / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bei der Errichtung von Gebäuden und Herstellung versiegelter Flächen sind die Regelungen § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.

Den Bauherrn wird empfohlen, die Entwässerungsplanung frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises abzustimmen. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

Private Versickerungsflächen sollen einen Mindestabstand von 6 m zu benachbarten Kellern aufweisen, sofern diese nicht wasserdicht ausgebildet sind.

Sturzflut / Hochwasservorsorge

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Um Schäden am Eigentum sowie die Gefährdung von Personen zu vermeiden, wird empfohlen, entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser zu treffen (z.B. Einbau einer Rückstauklappe, hochgezogene Kellerfenster, höher gelegene Türschwellen etc.).

Weiterhin wird auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen. Demnach darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zugleich nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Grundwasserstände/Kellerausbildung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden

muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auffüllungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial (z.B. Rückbau öffentlicher Parkplatz) ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten.

Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen" - sind zu beachten.

Nachbarrecht

Bei Anpflanzungen und Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände zu beachten.

Ortsgemeinde Birkenheide, den

…….
Ortsbürgermeister Gary Kuhn