



FESTSETZUNGEN nach BauGB und GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN nach LBauO sowie HINWEISE

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich des Birkenweges II - Änderung I“ gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich des Birkenweges II“ mit örtlichen Bauvorschriften/ Gestaltungssatzung gem. LBauO, in Kraft getreten am 26.06.1992, sofern sie nicht nachfolgend geändert und/ oder ergänzt werden.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (1) BauGB

- I. 1. Art der baulichen Nutzung
 - I. 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt.
- I. 2.-3. ... (bleibt)
- I. 4. Die Höhe der Lärmschutzwand beträgt 2,50 m bezogen auf die nächstgelegene Oberkante der L 527. Die Lärmschutzwand ist auf dem privaten Grundstück mit Kletterpflanzen und Strüchern einzugrünen. Es wird empfohlen Pflanzen der Pflanzlisten (unter Ziffer IV. Hinweise) zu verwenden.
- I. 5. Maß der baulichen Nutzung

Die Wandhöhe der Wohngebäude (WH max.) jeweils gemessen zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut wird auf max. 4,50 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Verkehrsfläche (Birkenweg) an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der Grundstücksgrenze.

II. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

- II. 1.-6. ... (bleibt)
 - II. 7. Die Gesamthöhe von Einfriedungen an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze darf das Maß von 1,00 m, jeweils gemessen ab OK Fahrbahn (Birkenweg), nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.
- Die Einfriedungen an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind offen zu gestalten. Zur Herstellung eines Sichtschutzes sind ausschließlich Heckenpflanzungen erlaubt.

III. GRÜNORDNUNG nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- III. 1.-6. ... (bleibt)
- III. 7. Begrünung der privaten Grundstücke:

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche 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.

IV. HINWEISE

Für das Anpflanzen von Strüchern sollten folgende Arten verwendet werden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eunonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Weißer Schneeball

Es wird empfohlen für die Begrünung der Lärmschutzwand folgende Arten von Kletter- und Rankpflanzen zu verwenden:

Aristolochia maesophylla	Pfeifenwinde
Actinida in Arten	Strahlengriffel
Lonicera in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria in Arten	Blauregen
Clematis in Sorten	Kletterrebe
Rosa in Sorten	Kletterrose

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss 26.09.2011
Ortsübliche Bekanntmachung 11.11.2011
 2. Beschlussfassung über Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Entfall der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4(1) BauGB) am 25.06.2012
 3. Annahmebeschluss der Entwurfsplanung 25.06.2012
 4. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB vom 13.08.2012 bis 12.09.2012
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.07.2012
- Beschlussfassung über die Stellungnahmen 26.11.2012
- Nach Beschlussfassung über die Stellungnahmen ist kein weiteres Beteiligungsverfahren notwendig.
4. Satzungsbeschluss 26.11.2012

Birkenheide, den 25. März 2013

Rainer Reiß
(Rainer Reiß)
Ortsbürgermeister



Ausfertigungsvermerke

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Birkenheide, den 25. März 2013

Rainer Reiß
(Rainer Reiß)
Ortsbürgermeister



Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 111 am 5. April 2013 tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Birkenheide, den 5. April 2013

Rainer Reiß
(Rainer Reiß)
Ortsbürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

WH max. maximal zulässige Wandhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze offene Bauweise

SD Satteldach nur Doppelhäuser zulässig

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Lärmschutzwand (Höhe 2,50 m)

Umgrenzung der Flächen für zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ("Südlich des Birkenweges II - Änderung I")

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ("Südlich des Birkenweges II")

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Parkfläche

Hinweise

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Wandhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

Rechtsgrundlagen

BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

BImSchG vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3820), zuletzt geändert am 27.07.2012 (BGBl. I S. 1421)

BBodSchG vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. I S. 47)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert am 20.10.2010 (GVBl. I S. 319)