

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Bebauungsplan Birkenheide - Südlich des Birkenweges 2

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB gem. § 9 Abs. 1-7 -1986-

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Bauvorhaben zulässig, die unter § 4 (2) 1 und 2 BauNVO fallen.

Von den Ausnahmen nach § 4(3) sind nur die Punkte 1,2 und 3 zulässig.

2. Die Errichtung von Nebenanlagen erfolgt gemäß § 14 BauNVO. Sie dürfen eine Fläche von 25 qm nicht überschreiten.
3. Nach § 19(4) BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, deren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen (siehe auch II.3). Hierzu zählen nicht Garagen und deren Zufahrten, die in die Baulücke außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. In den zwei möglichen Fällen darf der Garagenabstand von der Straße nicht größer als 5 m sein.
4. Die Höhe der Lärmschutzmauer beträgt 2,50 m bezogen auf die Oberkante der L 528.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 9(4) BauGB und § 86 LBauO Abs. 1 und 6 -1986-

1. Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist zwischen 30 und 45° zu halten. Die Dächer sind mit ziegelrotem Dachdeckungsmaterial einzudecken.
2. Für Garagen können auch andere Dachformen gewählt werden. Flachdächer und geneigte Dächer bis zu 20° sind extensiv zu begrünen.
3. Sofern als Befestigungsmaterial für die Garagen- u. Stellplatzzufahrten Rasengittersteine verwendet werden (§ 86(1) 3) und für sonstige Befestigungen wasserdurchlässiges Material, so sind deren Flächen bei der Grundflächenberechnung nur zu 50 % zu veranschlagen. Die Stellflächen selbst dürfen nicht wasserdurchlässig sein.
4. Kniestöcke sind bis max. 0,90 m zulässig. Kniestockhöhe ist zu messen zwischen OK Rohdecke 1. OG und OK Fußfette.
5. Die gesamte Gaubenlänge darf max. die Hälfte (1/2) der jeweiligen Hausseite, auf der die Gauben angeordnet werden sollen, betragen. Die max.-Länge der Einzelgauben darf 3 m nicht überschreiten.
6. Die Höhe zwischen Oberkante Fertigfußboden des EG und der Höhe der Bahwegunterkante Bockelhöhe beträgt max. 1.00 m.

III. Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- ~~1. Eine Versickerung des Regenwassers ist auf den Grundstücken unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften zulässig.~~
2. Neben den im Plan angegebenen Bäumen sind im 5 m-Streifen vor der Lärmschutzmauer die Zwischenräume mit Strauchpflanzungen aufzufüllen.
3. Es sind für alle Anpflanzungen im Bereich dieses BP nur einheimische standortgerechte Arten zu wählen.
4. Der Bestand an Bäumen ist so weit wie möglich zu bewahren. ~~Die bestehenden Bäume im Bereich der Grünanlage sind nicht im Plan eingetragen. Die eingetragenen Bäume dienen zu deren Aufstockung.~~
- ~~5. Auf der Parkerweiterungsfläche soll nach Möglichkeit (unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Bestimmungen) ein Teich von ca. 50 qm Größe angelegt werden. Dieser ist mit entsprechenden Pflanzen anzulegen und in die Grünanlage einzubinden.~~
6. Die Bäume an der Südseite des Birkenweges sind mind. 2 m südlich der Kabeltrasse (unter dem bisherigen Gehweg bzw. unter der geplanten Längsparkfläche) zu pflanzen. Ihre Abstände untereinander können wegen Garageneinfahrten variiert werden. Des weiteren ist darauf zu achten, daß entstehendes Astwerk nicht die 3 Ortsnetzleitungen berühren können, die von der Trafostation den Birkenweg überspannen (zu den Häusern Nr. 13, 15 und 17).

IV. Hinweis

Die im Plan eingetragene Nutzungsschablone gilt für alle Bauflächen.

Eine Versickerung des Regenwassers ist auf den Grundstücken unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften zulässig.

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
23. März 1992, Az.: 63/610-13

Birkenheide 1x

bestehen keine Rechtsbedenken
(unter Auflage)

Ludwigshafen, den 23. März 1992
Kreisverwaltung

Magin-Samuel
(Magin-Samuel)