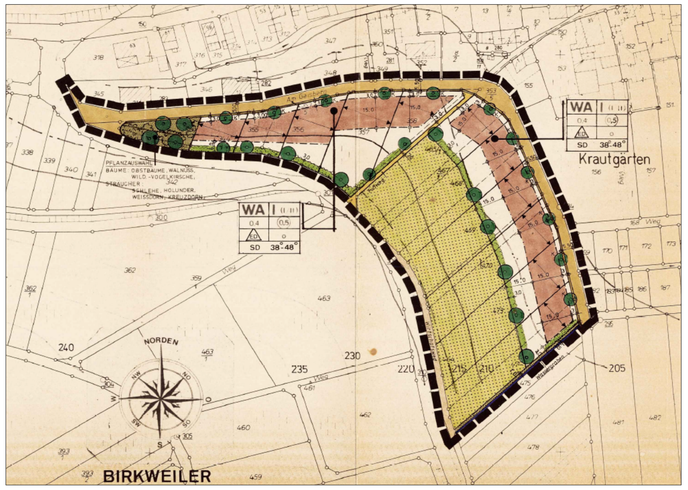
Bebauungsplan "Am Gaisberg" 1. Änderung - 2. Offenlage

Birkweiler

AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN "AM GAISBERG"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der künftige Bebauungsplan „Am Gaisberg - 1. Teiländerung" überlagert in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Gaisberg". In der Folge verlieren die betroffenen Teile des überlagerten Bebauungsplans „Am Gaisberg" ihre Gültigkeit und werden von dem Bebauungsplan „Am Gaisberg - 1. Teiländerung" ersetzt.

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans „Am Gaisberg" werden in der Änderung vollständig gestrichen und durch neue Festsetzungen im Bebauungsplan „Am Gaisberg - 1. Teiländerung" ersetzt.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist folgende Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Tankstellen laut § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Die Höhe der Attika für die Gebäude im Planänderungsbereich werden wie folgt festgesetzt:

WA 1: Attika-Höhe (Doppelhausgebäude): 209,20 m NN
WA 2: Attika-Höhe (Einzelhaus); 211,30 m

Bezugspunkt ist die Rückkante der Straße zum Grundstück und die Mitte der projizierten Gebäudefluchten auf die Straßenkante.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
Pro Wohngebäude und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO**)**
Für das Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind, entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze (§23 BauNVO**)**
Im Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß §23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 50 qm zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Garagen können als Flachdächer ausgestaltet werden und sind extensiv zu begrünen.
Garagen und Nebenanlagen sind mindestens 5,50 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum, auf den überbaubaren Flächen zu errichten.

5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB)
Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Das Baugebiet ist an die Ortskanallisation mit zentraler Kläranlage anzuschließen.

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

7. FLÄCHEN MIT VORKEHRUNGEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DES HOCHWASSER-SCHUTZES UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a-d BauGB) und **VORKEHRUNG ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISIONSSCHUTZGESETZES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

7. 1 HOCHWASSERSCHUTZ: FLÄCHEN MIT VORKEHRUNGEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a-d BauGB)

SZ1 Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der 10 m Zone Gewässer III. Ordnung, bedürfen neben der baurechtlichen Genehmigung auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG / Gewässerzone 10 m)
SZ2 Entlang des Grabens ist ein mindestens 3 m breiter Korridor einzuhalten. (Vergl. Skizze „Graben" / Gewässerzone 3 m)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
(0,8) — Geschossflächen als Höchstgrenze (GFZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (als römische Ziffer)

Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
ED — **Bauweise:** nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig
Überbaubare Grundstücksfläche: = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für die Landwirtschaft / Freiflächen
Fläche für die Landwirtschaft
private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
Anpflanzung von Bäumen

Flächen für die Wasserwirtschaft
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
LM — Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse hier: Lärmschutzmaßnahme (s. textl. Festsetzungen)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Planzeichen zur Darstellung des Bestandes/Nachrichtliche Übernahme
7 — Hausnummer
Grundstücksgrenze (Bestand)
48/5 — Flurstücksnummer
+25 — Maßlinie, Maßzahl (in Meter)

7.2 LÄRM- UND SCHALLSCHUTZ: VORKEHRUNG ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Zum Schutz der künftigen Bewohner des Planänderungsbereichs am Gebäude und innerhalb ihrer Wohnung vor von außen eintretendem Lärm sind Bauwillige angehalten, durch Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück, Grundrissgestaltung, und andere mögliche und zumutbare Maßnahmen zu ergreifen, dass die Wohnnutzung nicht unzumutbaren Lärmbelästigungen von Seiten des Weinbaubetriebes ausgesetzt wird.
Die Belastung einer möglichen Wohnbebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Gaisberg" durch den Straßenverkehrslärm ist unerheblich und weitaus geringer als durch von dem Betriebsgeländes des Weinbaubetriebes während der Weinlese ausgehende Anlagengeräusche. Bei einer an das Betriebsgelände des Weingutes heranrückenden Wohnbebauung ist durch bauliche Maßnahmen zu gewährleisten, dass eine unzulässige Störung der Bewohner der neuen Bebauung durch Anlagengeräusche ausgeschlossen sind. Die Bauflächen werden mit der Signatur "LM" gekennzeichnet mit Verweis auf die textlichen Festsetzungen: Der Schutz gegen Außenlärm ist entsprechend DIN 4109-I: 2018-01, Schallschutz im Hochbau, innerhalb von Aufenthaltsräumen erforderlich. Dazu gehören Wohnzimmer; Arbeitszimmer und Zimmer, die der Nachtruhe dienen, wie Schlafzimmer und Kinderzimmer'. Die Aufenthaltsräume des Doppelhauses (westliche Bebauung) sind besonders zu schützen.
Dies betrifft Räume wie Gästezimmer, Büro, Schlafen, Schlafzimmer und Kinderzimmer, Wohnraum, Esszimmer, Küche. Hier wird für das Außenmauerwerk ein Protonziegel-Mauerwerk mit einem bewerteten Schalldämm-Maß Ru,B".,r"f >: 48 dB mit mineralischer Dämmung festgesetzt. Für die Fenster der Nord- und Ostfassade der westlichen Bebauung (Doppelhaus) werden mit 36 dB, dies entspricht der Schallschutzklasse 3, im Übrigen 34 dB, dies erfordert Schallschutzklasse 2 vorgegeben.
Es wird empfohlen alle Aufenthaltsräume des Doppelhauses, auf der Basis der DIN 4109-1: 201801 mit Schalldämmlüftern auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern die erforderliche Frischluftzufuhr über den Schall-dämmlüfter gesichert ist. Für diese Schalldämmlüfter wird in geöffneten Zustand die folgende bewertete Norm-Schallpegel-differenz vorgegeben:
Schalldämmlüfter in der Ost- oder Nordwand eingebaut: Dn,e,w>=45dB
Schalldämmlüfter in der südlichen- oder westlichen
Wand und in dem weiteren Gebäude eingebaut: Dn,e,w>=40dB

Alle Aufenthaltsräume sind gegen nicht zu schützende Räume, z.B. Dielen, durch Türen abzutrennen
Entsprechend DIN 4109-1: 2018-01 beträgt damit das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von allen Aufenthaltsräumen einer möglichen Bebauung im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Gaisberg"
erf. R w,ges = 30 dB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

1. Dach

1.1 Dachformen und Nebengestaltung
Innerhalb des Baugebiets sind Hauptgebäude mit Flachdächern zu errichten.

1.2 Dachmaterialien
Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.3 Fassadenmaterial und Farbgebung
Fassadenmaterial: Die Fassade bis zum Sockelbereich ist glatt oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur (Körnung max. 2mm) zu verputzen. Der Sockelbereich (kann auch das ganze Erdgeschoss umfassen) muss sich von der Fassade absetzen. Farbgebung: Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben. An den Fassaden der Hauptgebäude sind Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten nicht zulässig.

1.4 Kies- und Schotterflächen
Die flächige Gestaltung der Gärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

1.5 Einfriedungen
a) Einfriedungen sind im Vorgartenbereich nur aus Naturmaterialien, Sichtbeton oder als lebende Zäune zulässig. Die Höhe darf 1,10 m nicht überschreiten. An den übrigen Grenzen sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.
b) Pläne für die Einfriedung sind mit dem Bauantrag des Wohnhauses der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

1.6 Geländeverlauf
Eine Änderung des Geländeverlaufs durch Aufschüttung oder Abgrabung entlang der Erschließungsstraße ist nur in zwingenden Fällen zulässig.

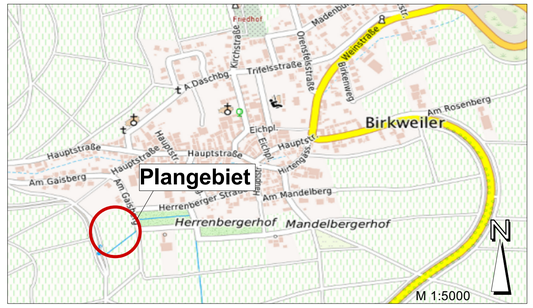
1.7 Befestigte Flächen
Für die Flächenbefestigung von Einfahrten, Hofflächen, Terrassen und Gartenwegen, sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge mit offenen Fugen zulässig.
Die Verwendung von wassergebundenen Decken für Stellplätze und Hofflächen sind zulässig.

1.8 Pflanzgebot
a) Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraums. Aus diesem Grund sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zulässig. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.
b) Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zwingend. Die in der Plan-zeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten.Geringfügige Änderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten und Leitungstrassen erfordern.
c) Bei Grundstücken, die den Ortsrand bilden, ist eine Ortsrandbepflanzung von 3,00 m Breite aus mind. einem Baum und mehreren Sträuchern pro Grundstück zu pflanzen.
d) Es sind standortgerechte, dem ländlichen Charakter entsprechende Gehölze zu verwenden. Empfehlung lt. Pflanzenliste bzw. Planeintragung.
e) Das Anpflanzen von 7 Laubbäumen pro Grundstück

1.9 Grünordnungsmaßnahmen
Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaß-nahmen, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der Bauvollendung in folgender Pflanzperiode durchzuführen.

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

1. ZAHL DER NOTWENIDGEN STELLPLÄTZE GEM. STELLPLATZSATZUNG
(§88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
Gemäß §88 Abs. 1 Nr.8 LBauO ist für das Plangebiet festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohnein-heit auf dem Grundstück herzustellen sind.



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) , das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 .
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S.112)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat Birkweiler hat in seiner Sitzung am XX.XX.2022 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern.

2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
Der Ortsgemeinderat Birkweiler hat am XX.XX.2022 dem Planentwurf zugestimmt.
Der Planentwurf lag gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom XX.XX.2022 bis einschließlich XX.XX.2022 öffentlich aus.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am XX.XX.2022 eingeleitet.
Abgabefrist der Stellungnahmen war am XX.XX.2022.

4. Abwägung der Stellungnahmen
Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB in der Sitzung am XX.XX.2022 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

5. Erörterung und Abwägung
Der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

6. Beschluss über den Entwurf und wiederholte öffentliche Auslegung.
Auf Grund § 4a Abs. 3 wird die Einholung der Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beschränkt und die Dauer der Auslegung und die Frist der Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt.

7. Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am XX.XX.2022 eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am XX.XX.2022. Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB in der Sitzung am XX.XX.2021 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen. Der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am XX.XX.2022

8. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat in seiner Sitzung am XX.XX.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

9. Ausfertigung
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Ortsgemeinderats Birkweiler überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetztliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Birkweiler, den _____

_____
Bernd Flaxmeyer
Ortsbürgermeister

10. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Birkweiler, den _____

_____
Bernd Flaxmeyer
Ortsbürgermeister

PLANUNGSBÜRO WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 36 05 80 - 0
Fax: 06 31 / 36 05 80 - 2
e-mail: planungsbuero-wolf@t-online.de

Gemeinde: **OG Birkweiler**		
Bebauungsplan: **"Am Gaisberg" 1. Änderung - 2. Offenlage**		
Inhalt: **Rechtsplan**		
Phase: **Fassung zum Satzungsbeschluss**		
gez./gepr./geänd./Datum **HJWVS 11/21 JLWVO 06/10.05.2022 LW 13.07.2022**	Maßstab: **1:500**	Projekt-Nr: **611**