I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung

2. ZULÄSSIGES MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 Baunutzungsverordnung als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.

3. BAUWEISE

Festgesetzt ist die offene Bauweise nach § 22 Baunutzungsver-

4. BEGINN DER ERSCHLIESSUNG DES GEBIETES

Mit der baulichen Erschließung des Gebietes darf erst begonnen werden, wenn die schadlose Abwasserbeseitigung durch die Kläranlage in Landau gewährleistet ist und die Baustraßen fertiggestellt sind.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Gebäude sind mit ihrer Hauptfirstrichtung entsprechend den Planeintragungen zu errichten.

6. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Garagen und Nebenanlagen sind mindestens 5,50 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum, auf den überbaubaren Flächen zu errichten. Die Ausnahme nach § 31 Baugesetzbuch ist zulässig.

7. STELLPLÄTZE

Stellplätze sind nur unmittelbar entlang der Zufahrtsstraßen, auf den Grundstücken zulässig (mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit). Unzulässig sind Stellplätze für Kfz über 3,5 t Eigengewicht, sowie deren Anhänger.

8. ZUFAHRT ZU DEN GRUNDSTÜCKEN

Zufahrten von denen im Süden des Baugebietes liegenden Wirtschaftswegen dürfen nicht angelegt werden.

UME: OBSTBAUME, WALNUSS, WILD, -VOGELKIRSCHE, 342

9. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße ist als Mischfläche, ohne Trennung der Verkehrsarten auszubilden.

10. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt die untere Bauaufsichtsbehörde. Mit dem Baugesuch sind Geländeschnitte mit sämtlichen baulichen Anlagen einzureichen.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

11. DACHGESTALTUNG

- a) Die Gebäude sind mit Satteldächern von 38 ° bis 48 ° Neigung zu versehen.
- b) Kniestöcke sind bis 0,60 m von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette zulässig.
- c) Dachaufbauten sind in der Form als Einzelgauben (Satteldachund Schleppdachgauben) zulässig. Die Addition der Einzelgauben ist bis zu ein Drittel der Dachbreite möglich.
- d) Die Dacheindeckung hat mit naturfarbigen, roten unglasierten Tonziegeln oder roten Dachbetonsteinen zu erfolgen.
- e) Garagendächer und Nebendächer müssen in ihrer Dachneigung und Dachform auf das Hauptdach Bezug nehmen.

12. GEBÄUDEHÖHEN

Zur Talseite hin darf die Gebäudehöhe von Oberkante festgesetztem Gelände bis Oberkante Decke über dem Erdgeschoß 6,00 m nicht überschreiten.

3. EINFRIEDIGUNGEN

- a) Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich nur aus Naturmaterialen oder als lebende Zäune zulässig. Die Höhe darf 1,10 m nicht überschreiten. An den übrigen Grenzen sind Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe zulässig.
- b) Plane für die Einfriedigung sind mit dem Bauantrag des Wohnhauses der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

4. GELÄNDEVERLAUF Eine Änderung des Geländeverlaufs durch Aufschüttung oder Abgrabung ist nur in zwingenden Fällen zulässig.

5. GESTALTUNG FASSADE

Zulässig sind Sichtmauerwerk, sichtbare Holzkonstruktionen und Putzfassaden mit hellen, erdgebundenen Farben. Äußere Wandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall sind nicht zulässig. Fenster sind nur hochformatig zulässig.

16. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Für die Flächenbefestigung von Einfahrten, Hofflächen, Terrassen, Gartenwege, sind nur wasserdurchlässige Beläge mit offenen Fugen

17. MULLBEHÄLTER

Müllbehälter sind nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen. Außerhalb sind sie in die Einfriedigung zu integrieren bzw. der allgemeinen Sicht zu entziehen.

18. PFLANZGEBOT

- a) Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zulässig. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und Gehölzen
- b) Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zwingend. Die in der Planzeichnung 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 min. einem Baum und mehreren Sträuchern pro Grundstück zu pflanzen.
- d) Es sind standortgerechte, dem ländlichen Charakter entsprechende Gehölze zu verwenden. Empfehlung lt. Pflanzenliste bzw. Planein-

19. GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

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

Die Ortsgemeinde Birkweiler hat in der Sitzung des Gemeinderates am 15.05.1984 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. LAGE DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

Die Grundstücke sind in Privatbesitz.

Im Norden und Osten durch den Wirtschaftsweg "Am Gaisberg", Pl.-Nr. 353/5. Im Westen durch den Wirtschaftsweg, Pl.-Nr. 343; im Süden durch die Südgrenze von Pl.-Nr. 474.

TOPOGRAPHIE Das Plangebiet steigt nach Süden und Südwesten sehr steil an.

III.BEGRÜNDUNG

FLACHENNUTZUNG Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

KLEINKLIMA

Siehe Landschaftsrahmenplanung für die Region Rheinpfalz - Raum Südpfalz -.

PLANUNGSURSACHEN

Nach dem Regionalplan ist Birkweiler mit den Funktionen "Wohnen", "Landwirtschaft" und "Erholung" eingestuft. Für die Eigenentwicklung sind in beschränktem Umfang weitere Bauflächen notwendig, um den derzeitigen Einwohnerstand auf dem bisherigen Niveau zu halten.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für den Raum der Verbandsgemeinde Landau-Land besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet entsprechend berücksichtigt.

STÄDTEBAULICHE GLIEDERUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BERGSEITIG, 1GESCHOSSIG

NUR EINZELHÄUSER U DOPPELHÄUSER

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE

O OFFENE BAUWEISE

ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

SD SATTELDÄCHER ZULÄSSIG

WOHNSTRASSE

0.5 GESCHOSSFLACHENZAHL

04 GRUNDFLACHENZAHL

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIE

Die Bebauung sieht allgemein das freistehende Einfamilienhaus vor. Dies entspricht den Bauwünschen der Bevölkerung. Durch die Ausrichtung der baulichen Anlagen nach den Geländeverhältnissen sowie die eingeschossige Bebauung ist eine befriedigende Einbindung des

Baugebietes in das vorhandene Ortsbild zu erwarten.

Das Gebiet wird von der Hauptstraße über die Straße "Am Gaisberg"

erschlossen.

LANDESPFLEGE

Durch die sehr steile Hanglage sind grünordnerische Festsetzungen

durch einen Grünordnungsplan erforderlich. GRÜNDSTÜCKSNEUORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist das Verfahren nach dem 4. Teil des Baugesetzbuches erforderlich. Die Flächen des Gemeinbedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde überführt.

Die überschlägig ermittelten Kosten welche der Gemeinde durch die städtebauliche Maßnahme entstehen, betragen ca. 590.000 Deutsche Mark. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,62 ha.

DETAILLIERTE KOSTEN

1. Kanalisation	165.000 DM
2. Wasserversorgung	89.000 DM
3. Stromversorgung	16.000 DM
4. Straßenbau	237.200 DM
5. Planungskosten	50.730 DM *
6. Umlegungs- und Vermessungskosten	15.524 DM
7. Grünordnung	2.300 DM
8. Sonstiges und Unvorhergesehnes	2.446 DM
Gesamtaufwand für die Erschließung	590.000 DM
	V9/40

Die Kosten für die Erschließung sind im Haushaltsjahr 49.99 haushaltsmäßig bereitgestellt.

ZEICHENERKLÄRUNG PFLANZENAUSWAHL

GEPL BZW BEST GRUNDST GRENZE OXELBEERE (Sorbus intermedia)

SONSTIGE PLANZEICHEN

BEST NEBENGEBAUDE

VON JEGLICHER BEBAUUNG FREI-ZUHALTENDE FLÄCHE

PLANZEICHEN, DIE KEINE FEST

--- AUFZUHEBENDE GRUNDSTUCKSGR

LAND - U. FORSTWIRTSCHAFTLICHE

FLÄCHEN UND LANDSCHAFTS

ANPFLANZEN

STRAUCHER HECKEN

FLACHE FUR DIE LANDWIRTSCHAF WASSERGRABEN

ORTSRANDBEPFLANZUNG

BAUM ZU PFLANZEN

SIEHE PFLANZAUSWAHL

FFENTL GRUNFLÄCHE

HOHENLINIE MIT HOHENANGABE

245 FLURSTUCKNUMMER

WBER NN

GRÜNFLÄCHEN, WASSER

PFLEGE

← FIRSTRICHTUNG

SETZUNGEN SIND

- 1. Die Ziff. 18 und 19 der gestalterischen Festsetzungen sind bei den einzelnen Bauanträgen im Bauschein als Auflage mit
- 2. Das Geologische Landesamt in Mainz teilt folgendes mit: Das geplante Baugebiet "Am Gaisberg" liegt an einem NE-Hang mit Neigungen von 8 bis 10 °. Es stehen hier im Untergrund tertiäre

FREIWACHSENDE STRAUCHPFLANZUNG FÜR ORTSRAND

2.1. BÄUME 1. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPFL

2.2. BÄUME 2. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPFL.

2.3. BÄUME AN GEWÄSSERN BZW. AN FEUCHTEN

UND VORGARTENBEREICH

BIS FRISCHEN STANDORTEN

ISCHE ZAUNROSE (Rosa rubiginosa)

HARTRIEGEL (Cornus sanguinea)

BERGAHORN | Acer pseudoplatanu SPITZAHORN | Acer platanoides

STIELEICHE Quercus pedunculata

FELDAHORN (Acer campestre

SANDBIRKE (Betula verrucosa)
EBERESCHE (Sorbus aucuparia)

ESCHE (Fraxinus excelsior)
SCHWARZERLE (Alnus glutinosa)

TRAUBENKIRSCHE (Prunus padus)

KORNELKIRSCHE (Cornus mas)

HECKENKIRSCHE (Lonicera xylosteum

FORSYTHIE Forsythia intermedi

KREUZDORN (Rhamnus catharticus)

TRAUBENEICHE | Quercus petraea

VOGELKIRSCHE (Prunus avium)

SPEIERLING | Sorbus domestica

HAINBUCHE (Carpinus betulus)
MANDELBAUM (Prunus amygdalus

SILBERAHORN (Acer sacharinum)

STIELEICHE (Quercus pedunculata)
GRAUPAPPEL (Populus canesceus)
PYRAMIDENPAPPEL (Populus nigra ritalicar)

ZIERKIRSCHE (Prunus)

WALNUSS (Juglans regia) SÜSSKIRSCHE (Prunus)

sowie vereinzelt Blütensträucher z.B. FLIEDER (Syringa vulgaris)

rutschungen nach Erdbaumaßnahmen ist hier in ahnlichem Ausmaß gegeben, wie z. B. nördlich der Ortslage an der Umgehungsstraße B 10. Der Gemeinderat Birkweiler hat am 14.03.1989 beschlossen, ein ingenieurgeologisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Dr. Hurler, Worms, erstellen zu lassen. Das Gutachten wird gesondert zum Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Tunnerket an. ule 2. 2. ver rager

IV. VER- UND ENTSORGUNG

ELEKTRIZITÄT

Die Möglichkeit der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität ist gegeben. Die elektrische Versorgung der Baugrundstücke erfolgt mittels Erdkabel.

WASSERVERSORGUNG

Das Baugebiet kann an die eigene und an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Siebeldingen angeschlossen werden, unter der Voraussetzung, daß die vorhandene Wasserversorgung nach Menge und Druck nicht beeinträchtigt wird.

ABWASSERBESEITIGUNG

Das Baugebiet ist an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage in Landau anzuschließen.

ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT

Sollten durch die Bebauung bzw. Erschließung dieses Baugebietes die Abflußverhältnisse für das Oberflächenwasser nachteilig verändert werden, so sind Vorkehrungen für die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers vorzusehen.

Durch die Bebauung und der damit verbundenen Oberflächenversiegelung kommt eine wesentliche größere Wassermenge zum Abfluß. Nach § 62 LWG ist der Verursacher zum Ausgleich der Wasserführung verpflichtet. Ein entsprechender Nachweis über das Volumen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist durch die Verbandsgemeinde Landau-Land vor Genehmigung des Bebauungsplanes noch zu erbringen. FERNMELDEANLAGEN

Die Deutsche Bundespost, Oberpostdirektion Karlsruhe ist rechtzeitig - 9 Monate vor Baubeginn der Straßen - zwecks Ausbau des Fernmeldenetzes zu unterrichten.

DER GEMEINDE - / STADTRAT Birkweiler AM 15.05.1984 DIE AUFSTELLUNG/ANDERUNG/ERWEITERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN, UND AM 20.03.1987 ORTSUBLICH BEKANNTGEMACHT.

 DER ORTSGEMEINDE-/ STADTRAT Birkweiler NACH § 2a,Abs. 2 BBauG AM 15.06.1987 DIE BURGERBE -TEILIGUNG BESCHLOSSEN UND AM 27-03-1987 OFFENTLICH BE-KANNTGEMACHT.

DIE OFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHORUNG DES BEBAUUNGS-

• DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRUNDUNG HAT UBER DIE DAUER EINES MONATS VOM __________________BIS EINSCHL 20.12.1988 , AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDE - / STADTRATES VOM 07.07.1988 OFFENTLICH AUS-

PLANES WURDE AM 08.04.1987 DURCHGEFUHRT

GELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM M. M. 1988 ORTSUBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

● WÄHREND DER AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES WURDEN -1 BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT. DIE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDE-/ STADTRATES VOM 1403.1989 BEHANDELT. DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM 46.03/1989 MITGETEILT.

• DER GEMEINDE-/STADTRAT HAT NACH § 10 BauGB AM 14.03.1989 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRUNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN



Architekt

Der Bebauungsplan wurde gem.

§ 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Rechtsvorschriften werden nicht verletzt.

Kreisverwaltung Südliche Weinstraße

- Bauabteilung -

Landau i. d. Pf., den ... 2 4, MAI 1989

 DIE ANZEIGE DIESES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND NACH § 12 BauGB AM 9. JUNI 1989 RTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.



4. § 9 Abs 4 Bundesbaugesetz i.V. mit § 123 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland - Pfalz vom 27.02.1974 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 53) in der jeweils gültigen

Fassung.



RECHTSGRUNDLAGEN

. §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 30, 33 u. 125 des Baugesetzbuches

in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2191)

2. §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in

3. §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der

Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung 1981 - Planz V 81) vom

4. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V. mit § 86 der Landesbau-

ordnung (LBauO) für Rheinland - Pfalz vom 28.11.1986

(Gesetz - und Verordnungsblatt S. 307) in der jeweils

§§ 1. 2. 2a. 8. 9. 9a. 10, 30, 33 und 125 des Bundesbaugesetzes

9. 5§1-23 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) i.d. Fassung der

§§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne

nung 1981 - Planz V 81 vom 30 07 1981 (BGBI I S. 833 u. 834)

und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverord-

in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBI.15.949)

Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBI, I S. 1757)

30.07.1981 (BGBI.IS. 833 und 834)

(BGBI. IS. 1757)

gültigen Fassung.

der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977

BEBAUUNGSPLAN AM GAISBERG DER ORTSGEMEINDE

SUDLICHE

K.V. When

MST. :1:1000 PROJ. NR. :LL 217 BLATT-NR .: 6 BLATT-GR 140 / 60

DATUM 10.10.1988

SCHLINCK

BIRKWEILER

KREISVERWALTUNG WEINSTRASSE -BAUABTEILUNG -