



Zeichnerische Festsetzung

Art der baulichen Nutzun § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebie § 4 EauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,6 Gesci oßflächenzahl als Höchstmaß § 20 Abs. 2 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstm § 20 Abs. 1 BauNVO DE Dachceschof

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB () Offene Bauweise

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkenrsberuhigte Wohnstraße M = Mischnutzung FR = Fußgänger- und Radweg

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB öffentliche Grünflächen

KF - 0 Kompensationsfläche für durch öffentlic Baumaßnahmen verursachte Eingriffe KF - P Kompensationsfläche für durch private Baumaßnahmen verursachte Eingriffe

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20

Anpflanzen eines Baumes

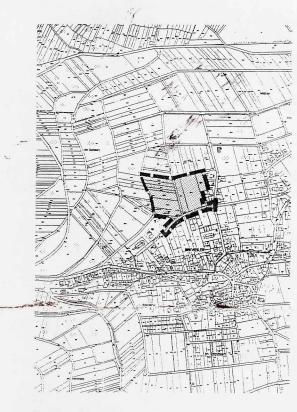
----- Hochspannungslinie - - von Bebauung freizuhaltender Bereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ____ Mit Geh- und Fahrrechten zu belasten der Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21

Maßangabe in Meter

Nutzungsschablone



ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVC festgesetzt. Die im allgemeinen Wohngebiet aufgeführten Aussnahmen nach § 4 As. 8. 2df. i. – 6 BauNVC werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVC nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind

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

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

die Ermittung de Grundfläches sind die Grundflächen von Garagen m: ihren Zufahrten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich nterbaut wird mitzurechnen. durchlässig angelegte bauliche Anlagen (z.B. Hofzufahrten), werden nicht auf die schenzahl angerechnet.

2.1.1 Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet auf
maximal 0.4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im eigemein
Wohngebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversriegslung nicht zu assig.

2.2.1 Geschoßflächenzahl im aligemeinen Wohngebiet (§§ 16, 17, 20 BauNVO) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) im allgemeinen Wohngebiet wird auf maximal 0,6 festgeretzt. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperatumen mitzurechnen. Gernäß § 21a, Abs. 1 BauNVO sind unterirdische Garagengeschosse nicht auf die GFZ wzurechnen.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO)

Anzahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet
 (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO)
 Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet ist bei Gebäuden mit mehreren Vollgeschossen, das oberste Vollgeschöß im Dachraum unterzubringen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)
Die Höhen der Wöhngebäude (Traufhöhen), bezogen auf die Gebäudemitte, werden nilt folgender Firsthöhen als Höchstmaße festgesetzt.

2.4.1 im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) gemäß Nutzungsschablone maximal 10.50 m;
2.4.2 im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) gemäß Nutzungsschablone maximal 10.50 m;
2.4.3 im allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) entlang der Trifelsstraße gemäß Nutzungsschablone maximal 12,00 m.
2.4.4 Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Hinterkante der Straße bzw. des Gehweges in der Mitte des Gebäudes der jeweilig zugeordneten Erschliebungsstraße bzw. -weges.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22. Abs. 2 BauNVO) In dem Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß der Planeinschriebe sind nur Einzelbauser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsveise um max. 1,0 m nach vorne und nach hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Bläktone, Vordacher, Treppenhäuser, Freitrepper usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf an jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/3 der Gebäudeteile betragen.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 18 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen, wie Pergolen, Rankgerüste, Müllionnenplätze, erforderliche Kleinkinderspielplätze u.a.
Die der Versorgung des Gebeites mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässich.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausrahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke im allgemeinen

4.1.1 Für den Bereich WA 1 wird eine maximale Grundstücksgröße von 670 qm festgesetzt.
 4.1.2 Für Grundstücke in den Bereichen WA 2 und WA 3 wird eine Mindestgröße von 400 qm und eine Höchstgröße von 650 qm festgesetzt.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

5.1 Garagen und Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet Saragen und Steliplätze im allgemeinen Wohngebiet sind nur innerhalb der überbaubarer Srundstücksfläche zulässig. Steliplätze und Carports eind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet so anzuoronen, dat wischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mindestens 5.00 m verblebt.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bat(GB) 6.1 Mischverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Die Trifelsstraße und die Erschließung als Ringstraß sind als Mischverkehrsflächen zu gestalten, dabei ist auf eine niveaumäßige Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr zu verzichten. Südlich der Trifelsstraße ist ein 1 m breiter Gehweg vorgesehen. Eine Bepflanzung mit kleinkronigen

6.2 Fuß- und Radwege (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB) Entsprechend der Planzeichnung ist der Fuß- und Resweg herzustellen. Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, diesen mit wasserdurchlassigem Belay herzustellen. 7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Fflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1, Nr. 20 BauGB)

1Kompensationsfläche für durch öffent iche Beumaßnahmen verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft (KF-Ö) Eingriffe in Natur und Landschaft (KF-Ö)
Im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der mit KF-Ö gekennzeichneten Fläche in der Gewanne "Auff Bert" südlich der dortigen Sandsteintrockenmauer die bestehende bzw. ansufgende Etreunsbukses einer dauenhaften Einst uns der Onsgemeinde sicherzustellen, daß die Wiesenfläche immal jährlich gemäht werden (Maho Ende August/Anfang September) und das Mängut abgefahr an wird. Es ist dabei darauf zu achten, daß die Flächen nicht in einem Durchgang, sondern in zeillich eiteulich versetzten Etieppen gemäht werden. Weiterhin ist die o.g. Trockenmauer in ihrem Bestard dauerhaft zu sichern und fretzulegen bzw. freizuhalten. Nordlich der Mauer ist in etwa 5 in breits. Streifen von aufkommendem Gehölzbewuchs zu befreien. Ggf. entstehende Schäden an der Mauer sind fachgerecht zu beseitigen.

7.1.2Kompensationsfläche für durch private Baumaßnahmen verursachte Eingriffe

2 Kompensationsfläche für durch private Baumaßnahmen verursachte Eingriffe in Natur und Landschaff (KF-P). Auf den mit KF-P gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen (Gesamtfläche ca. 2080 qm) sind reichstrukturierte Mittelhiecken aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Sträucher am westlichen Ortsrand sind gruppiert entlang des Siedlungsrandes in Abständen von 1 bis 1,50 m zueinander zu pflanzen. Am nordlichen Ortsrand ist eine durchgärgige Bepflanzung vorzusehen. Dabei sind die Gehölze auf dem Pflanzstreflen mindestens 4-reihig und zueinander versetzt anzugflanzen. Dabei ist pro 4 gm Fläche 1 Strauch und pro 200 gm ein größkroniger Baum anzupflanzen. Die Bäume und Sträucher sind aus der Pflanztiste auszuwählen und die entsprechenden Qualitätsanforderungen sind zu beachten. Mögliche Ausfälle sind zu ersetzen. Bei der Unterpflanzung der 20 kV- Leitungstrasse ist die DIN VDE G2010 zu beachten. ub beachten. Mögliche Ausfälle sind zu ersetzen. Bei der Unterpflanzung der 20 kV- Leitungstrasse ist die
Zur Weiteren Erhöhung des Strukturreichtums un: auch zum Schutz des Wöhngebietes vor
Niederschligssäfülssen aus den angrenzenden Rebflächen ist eine Geländemodellierung kompensationsfläche vorzunehnen. Dabei sollen auf der den Rebflächen zugewandten Seite lineare
Geländemulden (Breite 2 - 3 m. Tiele max. 30 - 40 cm) ausgebildet werden. Der Bodenaushub ist auf
der den Gebäuden zugewandten Seite aufzuschlitten und wie oben beschrieben zu bepflänzen. In
Auf den Mulden und een noch von Bepflänzung offenen, dem Rebländ zugewandten Steite
Landschaftsrasen mit nöhem Krautantei. (2.B. RSh. 8) anzusäen, so daß ein Gehöbzkrautsauentstehen kann. Es ist von der Ortsgemeinde sicherzusteilen. daß die Mahd nur alle 2 Jahre im Herbst
erfolgen soll und das Mägligt abzudahren ist.

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

7.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der entsprechend gekennzeichnete Fuß-/Radweg innerhalb des Geltungsbereiches sowie Stellplätze und Parkbuchten im Straßenraum sind mit wasterdurchlässigen Belägen (z.B. Porenpflaster.

7.2.2 Fuß- und Radwege

Die Fuß/Radwege innerhalb des Wohngebietes sind mit wasserdurchlassigen Belägen (z.B. Porenpflaster, Rasenfugenpflaster) zu befestigen.

7.2.3 Private Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1, Nr. 25 BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

7.3.1 Sicherung von Gehölzbeständen

1 Sicherung von Gehölzbeständen
Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgänge sind an etwa gleichem Standort
nachzupflanzen.
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen darf der verhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern
auf Gartenland nur in dem Umfang beseitigt werder, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen
baulichen Nutzung unvermedlich ist.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen vorhandene Bepflanzungen, insbesondere die
aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sowie aus Gründen des Schutzes des Landschafts- und
Ortsbildes besonders hochwertigen Obstbaumhochstämme ernalten werden. Mögliche Abgänge sind
nachzupflanzen.

7.3.2Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum

Im Straßernaum sind entsprechend der Planzeichnun; hochstämmige Einzelbäume gemäß Pflanzliste zu setzen. Die Baumstandorte im Straßernaum sin: mit Pflanzbecken von mindestens 3-4 qm zu versehen. Diese sind flächtig zu begrünen. Die Standorte können in Anpassung an die Grund-tückszufahrten jeweils um 1,5 m nach beiden Selten in Straßenilangsrichtung verschoben werden.

7.3.3 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

b) Vorgärten Im Geltungsbereich sind 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Im Vorgarten ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung oder alternativ 1 Obsthochstamm anzupflanzen. Bei Vorgärten, die weniger als 3 m tief sind, können alternativ auch jeweils 2 Sträucher aus den beiliegenden Pflanzenlisten im Vorgarten

7.3.4 Dachbegrünung
Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 10° sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen extensiv zu begrünen.

7.4 Pflanzliste

Fraxinus excelsior	Gemeine Es
Juglans regia	V/ali
Quercus petraea	Traubene
Tilia cordate	
Tilia platyphylios	Sommerli
Ulmus laevis	Flatteru
Ulmus minor	Fe du
Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feliar
Acer monspessulanum	
Betula pendula	
Carpinus betulus	Hai: bu
Malus svivestris	Holza

STRÄUCHER:

Sroßsträucher:
Qualität: Strauch, 2xv, 100-150 oder gleichwertig

Amalanchier ovalis	Felsa
Cornus mas	Korne/k
Cornus sanguineum	Roter Har
Corylius aveliana	Ha:
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwerz
Crataegus laevigata	Zweigriffliger W3
Cratayegus monogna	Eingriffliger Wa
Ligustrum vulgare	
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Gewöhnlicher Ligust
Prunus mahaleb	Steinwe
Rhamnus catharticus	Purgier-Krei
Ribes alpinum "Schmitt"	Bergjohanne
Rosa canina	
Rosa rubrifolia	He:
Rubus caesius	Kraz
Sambucus nigra	Schwarzer Ho
Viburnum lanntana	

us stolonifera "Kelsey"	Hartriegel
era xylosteum "Clavey's Dwarf	Heckenkirsche
ntilla fruticosa	Fünffingerstrauch
"Swany"	Bodendecterrose
.The Fairy"	
nitida	Bodendecterrose
rugosa	Bodendeckerrose
rosmarinifolia	Rosmarnweide
a bumalda "Anthony Waterer"	
a japonica "Little Princess"	
horicarpos chenaultii "Hancock" .	Schenbeere

Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Geranium macrorrhizum "Spessart"	
Lamium galeobdolon "Florentinium"	
Lithospernum purpurcaeruleum	
Teucrium chamaedrys	Edelgariander
Thymus serphyllum	Tiymian
Vinca minor	Immərgrür
Symphythum grandifions	Großhlättriger Brigwel

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. DACHLANDSCHAFT (§ 9 Abs. 4 BauGB i,V.m., i86 LBauO)

1.1 Dachformen und Dachneigung

1.2 Belichtung des Dachraumes Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzigauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Bei mehreren Einzelgauben oder Dachflächenfenstern pro Geschoß um Dach sind diese in gleicher Höhe anzurorfenen. Die Large der Dachsuffsuchen Dachenschnitet und Dachflächenfenster durien in ihrer Gesamtneit die Breite von max. ½ der zugeordneten Trauflängenicht überschreiten.

1.3 Materialien im Dachbereich

2. EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86LBauO)

Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedunjen darf das Maß von 1.25 m. die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungssträßen vor der volderen Baugrenze das Maß von 0.80 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der alfseltig incht mehr as 0.30 m betragen.

3. GESTALTUNG DER VORGÄRTEN UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE (; 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 LBauO) Die Vorgarten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, ausschließlich der Stellplatzflächen / Garapen mit deren Zufahrt, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vergärten sind einzugrünen. Dabei muß die Grünfläche mindestens ½ der Vorgartenfläche betragen.

Die unbebauten Flächen der privaten Grundstücke sird einzugrünen. Dabei ist je 200 qm privater Grundstückefläche mindestens ein hochsfärminiger Lakbbaum gemäß Pflanzliste 64 anzupflanzen. Außer den aufgeführten Baumarten können gepflanzt, werden. Apfel, Birne, Walnuß, Kirschen u.a. Generell sollte bei der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen möglichst auf

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB: 22.04.96 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB: 07.06.96

 Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 (1) BauGB: 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB 12.11.97

5. Beschlußfassung über Anregungen der Träge 16.03.98 Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes
 Offenlage: 25.05.98 gemäß § 3 (2) BauGB:
 Offenlage: 26.08.98

1. Offenlage: 25.06.98 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB: Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über di öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB:

1. Offenlage: 03.07.98-9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § (2) BauGB 2. Offenlage: 21.09.98-05.10.98

10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB: 26.08.98 11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 (2) BauGB:

12. Beschluß des Planes als Satzung gemäß § 10 BauGB Mit Begründung, textlichen Festsetzungen und Gestaltungssatzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 6 LBauO 13. Ausfertigungsvermerk:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche

und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Birkweiler übereir Landau den 29.10.1998

14. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit seiner öffentlicher Auslegung sind nach § 10 BauGB am 05.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.



ORTSGEMEINDE BIRKWEILER

BEBAUUNGSPLAN "GOLDGRUBE"

MIT GESTALTUNGSSATZUNG TEXTL. FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

> PLANUNGSBÜRO WOLF Dipl.-Ing. Hans-Jurgen Wolf Weberstraße 27

Fax: 06 31 / 36 05 80-2 Ortsgemeinde Birkweiler

Bebauungsplan Rechtsplan

RM/WO/08.98

021

67655 Kaiserslauter Tel.: 06 31 / 36 05 80-0