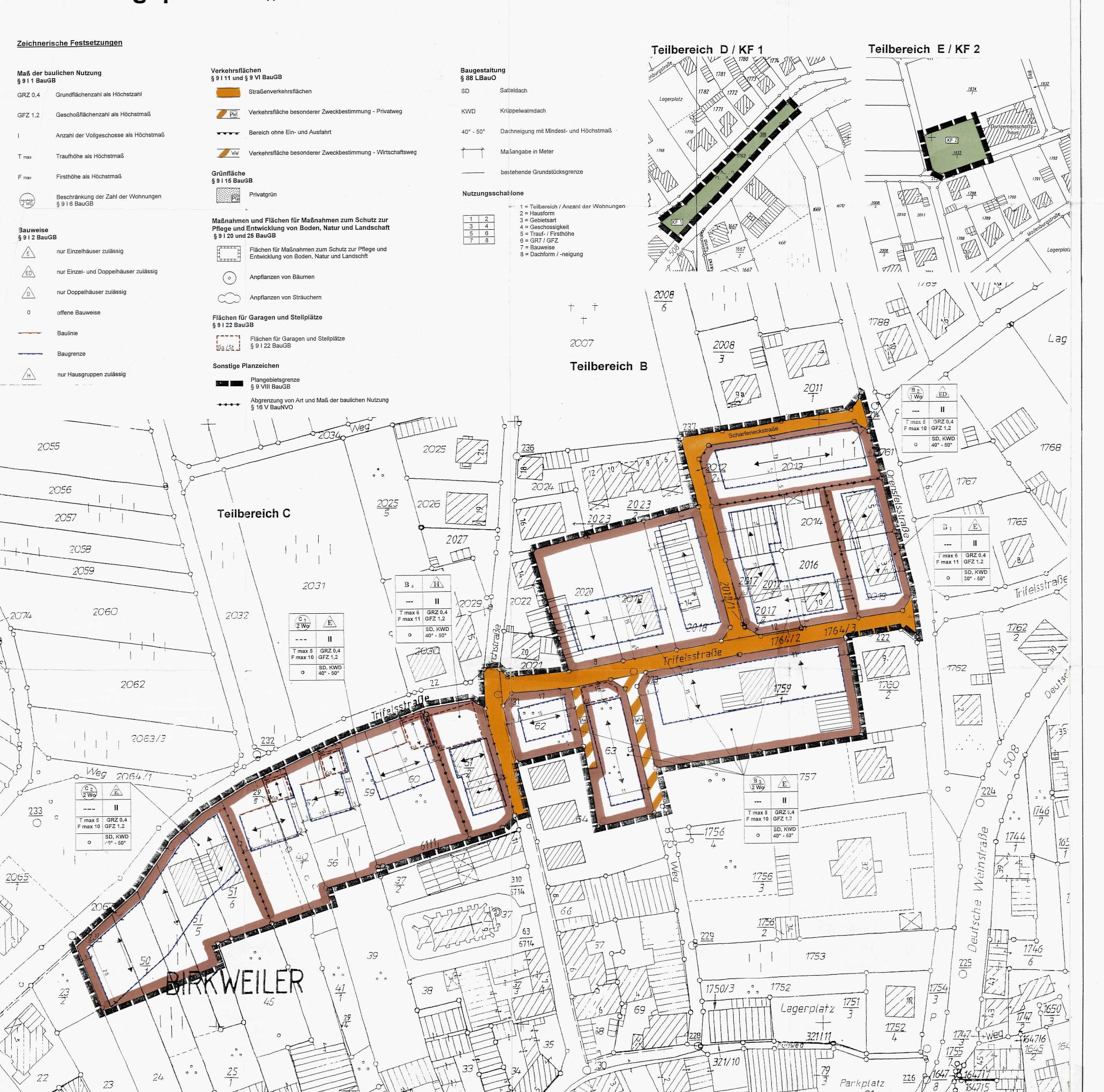
Bebauungsplan

"Mittlere Trifelsstraße"



1. Textfestsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 I Nr. 1 BauGB

1.1.1 Nutzungsschablone

Bezeichnung	Art der bauli-	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	
im Plangebiet	chen Nutzung	*				
		Geschossigkeit Traufhöhe Firsthöhe	GRZ / Größe in qm	GFZ	o = offen	Einzelhäuser Doppelhäuse Hausgrupper
A1		-11	0,4	1,2	0	E
		max. 6 m				
A2	- 2	max. 5 m max. 10 m	0,4	1,2	0	E
B1	-	max. 6 m	0,4	1,2	0	E
B2	-	II., č	0,4	1,2	0	ED
and the second		max. 5 m				
В3	-	max. 5 m	0,4	1,2	0	E
B4	-	max. 6 m	0,4	1,2	0	Н
C 1	-	max. 5 m max. 10 m	0,4	1,2	0	E
C 2	-	II max. 5 m	0,4	1,2	0	E

1.1.2 Die Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet sind festgesetzt: Als maßgebender unterer Meßpunkt zählt die natürliche Bodenhöhe unter der

Hauptfirstlinie des Wohngebäudes. Der untere Meßpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der aufsteigenden Gebäudeaußenwand mit a) der in Satz 1 fixierten Erdoberkante oder

b) bei Abgrabungen die durch die Abgrabungen entstandene Erdoberkante.

Teilbereich A

Die Oberkante von Aufschüttungen auf die in Satz 1 fixierte Erdoberkante zählt nicht als maßgebende Erdoberkante. Die aus der Erdoberfläche ragende Kellerwand zählt zur Traufhöhe dazu.

Der obere Meßpunkt der Traufhöhe ist jeweils der Schnittpunkt der aufsteigenden Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für maximal 1/3 der Gebäudelänge sind nur um 50 cm größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich dies aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und Rücksprüngen ergibt (§ 18 BauNVO). Der untere Meßpunkt der Firsthöhe ist gleich dem unteren Meßpunkt der Traufhö-

- 1.1.3 Im Teilgebiet C1 gelten für die Teilbereiche der überbaubaren Grundstücksfläche, die die Nutzung Garage zugewiesen haben, geringere Trauf- und Firsthöhen: maximale Traufhöhe: 4,0 m maximale Firsthöhe: 7,5 m
- 1.1.4 In den Teilgebieten B1, B2, B3, C1 und C2 können für Obst- und Weimanbaubetrie be Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, § 31 I BauGB. Die GRZ kann bei Obst- und Weinanbaubetrieben 0,6 betragen. Die überbaubare Fläche darf um maximal 5 m nach hinten verschoben werden, wenn die baulichen Anlagen Obst- oder Weinanbaubetrieben dienen. Die Abstandsgrenzen der LBauO Rheinland-Pfalz müssen eingehalten werden.
- Im Teilgebiet B2 darf das Grundstück, Flurstücksnr. 2013 zu landwirtschaftlichen Zwecken nach Süden erweitert werden. Im Teilgebiet B3 darf das Grundstück Flurstücksnr. 2018 hingegen nur nach Westen ausgedehnt werden.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und

- Stellung der baulichen Anlagen, § 9 l 2 BauGB 1.2.1 Die Stellung der baulichen Anlagen erfolgt entsprechend der im Plan eingetragenen Richtung. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.
- 1.2.2 Die vorgegebene Grundfläche darf im Plangebiet nicht überschritten werden, § 19 Abs. 4 Satz 3. BauNVO. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist § 19 Abs. 4 Satz 1 anzuwenden.

1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO i. V. m. § 23 V BauNVO

- 1.3.1 Im Plangebiet sind Nebenanlagen nach Maßgabe des § 14 I BauNVO zulässig.
- 1.3.2 Ausnahmsweise können Anlagen nach § 14 II BauNVO zugelassen werden, § 31 I BauGB.
- 1.3.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 18 qm zulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 l 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 21a und §

- 1.4.1 Pro Wohneinheit sind im Plangebiet mindestens 2 Stellplätze zu errichten.
- 1.4.2 Garagen und Carports sind in den Gebieten B2 und C2 nur innerhalb der überbau-
- 1.4.3 In C1 dürfen Garagen nur in den dafür vorgesehenen Flächen erstellt werden.
- 1.4.4 Carports und Garagen sind auf den Grundstücken, Flurstücks-Nr. 2019, 2020 an den östlichen und westlichen Grundstücksflächen außerhalb der überbaubaren Flä-

23 V BauNVO sowie § 47 LBauO Rhl.-Pf. baren Grundstücksfläche zulässig. che, bei dem Grundstück, Flurstücks-Nr. 2018 nur an der westlichen Grundstücksgrenze, zulässig. Die Bestimmungen der Landesbauordnung sind zu beachten. Dortgemeinschafts-\ F max 11 GFZ 1,2 O 30° - 50° JUY (T max 5 GRZ 0,4 F max 10 GFZ 1,2 0 40° - 50°

1.5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 l 6 BauGB

- 1.5.1 In den Teilbereichen A2, B3, C1 und C2 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.
- 1.5.2 Im Teilbereich B2 ist pro Wohngebäude nur eine Wohneinheit zugelassen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 I Nr. 20 BauGB

- 1.6.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine). Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.
- 1.6.2 Auf der Kompensationsfläche KF-1 (Parzelle 1763,) zwischen der Trifelsstraße und der Deutschen Weinstraße ist eine Mittelhecke aus blühenden und Früchte tragenden heimischen Sträuchern und Bäumen (insbesondere auch Hochstämme alter Obstbaumsorten) anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zur Bepflanzung kommen insbesondere in Betracht:

Malus sylvestris Mespilus germanica Echte Mispel Weiße Maulbeere Sorbus domestica Sorbus torminalis Prunus avium Vogelkirsche Pyrus pyraster Wildbirne Pyrus spec. Birne Sträucher: Gemeine Felsenbirne Amelanchier ovalis Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Ligustrum vulgare Rosa canina Hundsrose Rosa scabriuscula Kratzrose Rosa rubrifolia Hechtrose Rosa rubiginosa Weinrose Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Malus spec.

September stattfinden.

Die Hecke ist mind. dreireihig auszubilden (Pflanzabstand: 0,5-1,0 m, Pflanzqualität: Strauch, 2 x v, 100-150 oder gleichwertig). Darüber hinaus sind Bäume gem. Pflanzliste zu setzen. Bei der Pflanzung ist ein Baumabstand von ca. 10 - 14 m einzuhalten. Insgesamt ist pro 150 m² Grundstücksfläche 1 Baum anzupflanzen. Mögliche Abgänge sind zu ersetzen.

Auf die Anpflanzung von Sträuchern kann im nordöstlichen Bereich der Fläche (in der Umgebung der bestehenden Skulptur) verzichtet werden. Die Mahd der verbleibenden Wiesenflächen ist auf maximal 2 Schnitte jährlich zu begrenzen und das Mähgut abzufahren. Die 1. Mahd sollte ab Anfang Juli, die 2. im

Die Maßnahme dient der Kompensation der durch private Baumaßnahmen in den Teilgebieten C₁+C₂ verursachten Eingriffe in Natur- und Landschaft (§ 9(1a)

1.6.3 Maßnahmenträger ist als Eigentümerin der Fläche mit der Flurstücksnummer 1763 die Gemeinde Birkweiler. Die Maßnahmen sind im Zeitraum 2000 - 2001 durchzu-

1.7 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten nach § 9 l Nr. 25 BauGB

- 1.7.1 An den gekennzeichneten Standorten sind Bäume 1. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mindestens 12-14 cm Stammumfang) anzupflanzen (vgl. Pflanzliste), eine Verschiebung des Standortes bis zu 5 m ist zulässig. Die Baumpflanzungen sind vor Beschädigungen zu schützen und mögliche Abgänge sind zu ersetzen. Die Größe der Baumscheiben muß mindestens 2,5 x 2,5 m betragen, diese Flächen sind vor Überfahren zu sichern.
- 1.7.2 Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zu 20% naturnah anzulegen. Hierzu sind Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Dabei ist je 200 m² privater Grundstücksfläche ist dabei mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm oder alternativ 5 Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.
- 1.7.3 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 gepflanzt werden.
- 1.7.4 Auf dem Parkplatz des Dorfgemeinschaftshauses (Parzelle 1933/1, KF 2) sind 6 Bäume 1. Ordnung oder 8 Bäume 2. Ordnung anzupflanzen. Die Bäume sind aus der Pflanzliste auszuwählen, die Qualitätsanforderungen sind zu beachten (Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm). Die Pflanzungen sollen innerhalb bzw. direkt am Rand der Stellplatzanlage erfolgen. Größe der Baumscheiben mindestens 3 x 3 m, die Flächen sind vor Überfahren (z.B. mit Poller) zu schützen. Mögliche Abgänge sind zu ersetzen. Die Maßnahme dient der Kompensation der durch private Baumaßnahmen in den Teilgebieten C1+C2 verursachten Eingriffe in Natur- und Landschaft (§ 9(1a) BauGB).
- 1.7.5 Maßnahmenträger ist als Eigentümerin der Fläche mit der Flurstücksnummer 1933/1 die Gemeinde Birkweiler. Die Maßnahmen sind im Zeitraum 2000 - 2001

1.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 IV BauGB i. V. m. § 88

1.8.1 Als Dachform ist im Plangebiet ein Satteldach oder ein Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 40 - 50° zulässig.

Für landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Hallen) ist in den Teilbereichen B 1, B 2, B 3, Flurstücks-Nr. 2013, 2014, 2018 eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 15° Dachneigung zulässig.

Die maximale Trauf- und Firsthöhe, wie vorgegeben, ist einzuhalten.

- 1.8.2 Außenwandflächen sind in stark abgetönten Farben nachstehender Farbgruppen zu halten: Erdfarben, Gelbspektrum und Naturstein.
- 1.8.3 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen. Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet.
- 1.8.4 Im Plangebiet sind die gedeckten Dachflächen in Rot Rotbraun auszuführen.
- 1.8.5 In den Dachflächen sind Dachgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen nicht die Höhe des Hauptfirstes erreichen, sondern müssen um mindestens 30 cm abgesetzt sein. Bei mehreren Dachgauben sind Sattel-, Tonnen- oder Schleppgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtbreite 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen mindestens 50 cm Abstand zum Dachrand einhalten. Mehrere Dachgauben in einem Geschoss sind in einer einheitlichen Gestaltung und in einer Höhe anzuordnen. Dachgauben sind in der Vertikalachse mit den Wandfenstern anzuordnen. Dachgauben dürfen Breiten von 1,50 m nicht über-
- 1.8.6 Die Vorgärten, definiert als Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Ortsgemeinde Birkweiler



VERFAHRENSVERMERKE

20.11.95/26.10.98 1. Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB: 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 14.12.95/21.01.99 gemäß § 2 (1) BauGB: Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 (1) BauGB: 22.02.99 4. Beteiligung der Träger öffontlicher Belange gemäß § 4 BauGB 5. Beschlußfassung über Ahregungen der Träger 10.05.99 öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB: 6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB: . Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB: 21.05.99 8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB: 07.06.99-06.07.99 Öffentliche Auslegung d∈s Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB 10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten 07.02.00 Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB: 09.02.00 11. Mitteilung des Prüfungse gebnisses gemäß § 3 (2) BauGB: 12. Beschluß des Planes als Satzung gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat Birkweiler Mit Begründung, textlichen Festsetzungen und Gestaltungssatzung nach § 9 Abs. 4 07.02.00 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 6 LBauO

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Birkweiler überein.



14. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind nach § 10 BauGB am 1.7. 02, 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Landau I. d. Pf., den Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land

> 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

Ortsgemeinde Birkweiler "Mittlere Trifelsstraße" Bebauungsplan

Genehmigungsfähige Planfassung

RM/WO/02.00 1:500 084 / A