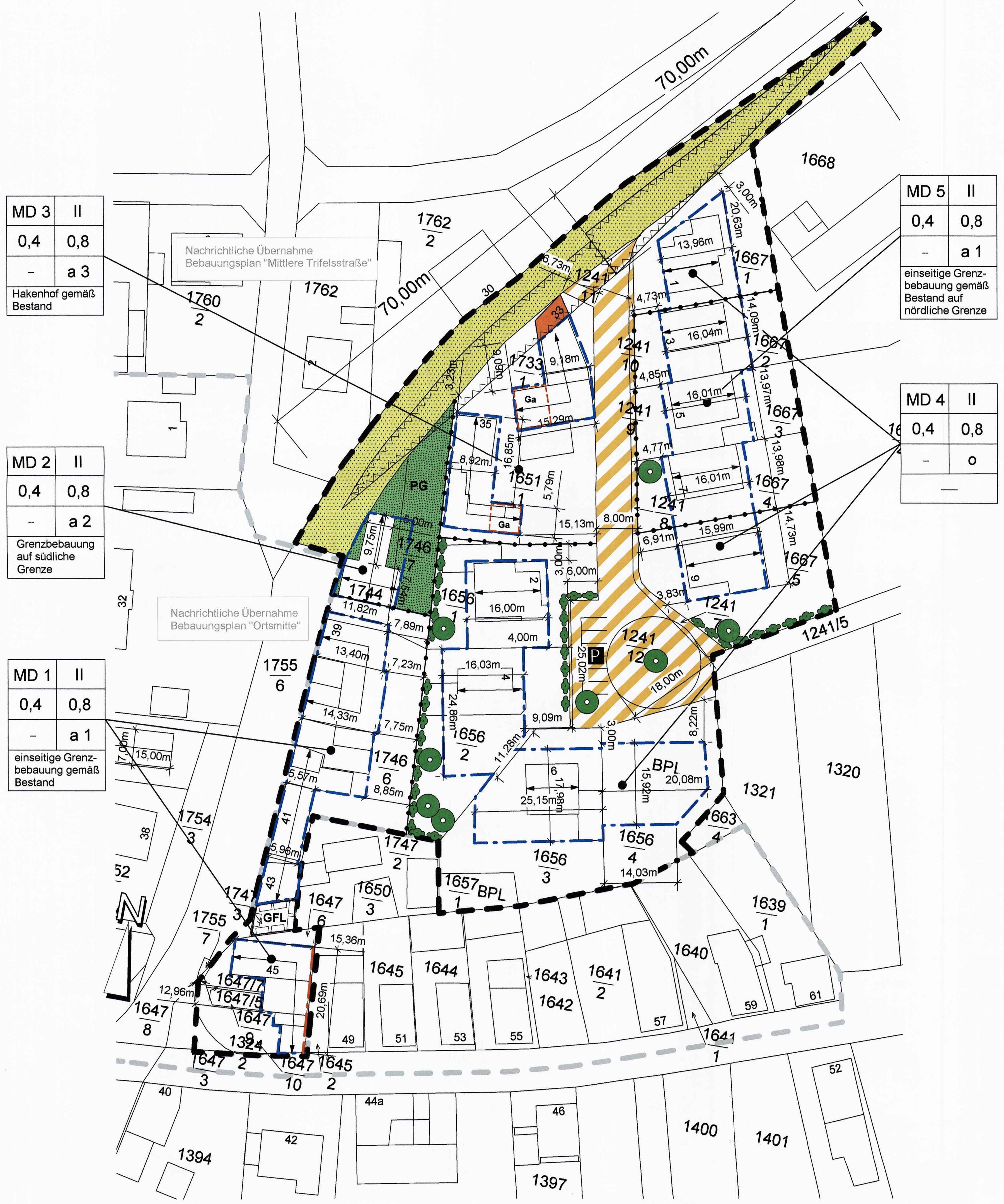
Bebauungsplan "Niederwiesen", 1. Änderung

OG Birkweiler



Legende:

Zeichnerische Festsetzungen
(Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV)

Art der baul. Nutzung	Geschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
–	Bauweise

Nutzungsschablone

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO):

- **MD** Dorfgebiet
- **GRZ 0,4** Grundflächenzahl
- **GFZ 0,8** Geschossflächenzahl Obergrenze
- **o** Offene Bauweise
- **a1** Abweichende Bauweise
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO
- Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg, Parkfläche)
- P Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- PG Private Grünfläche
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Freiwachsende Hecke

Sonstige Planzeichen

- GFL Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Ga Garagen auf dem Baugrundstück
- Bestandsschutz für Gebäude und Gebäudeteile, bei genehmigungspflichtigen Veränderungen zum Abbruch vorgesehene Gebäude und -teile zur Sicherung der verkehrlichen Verhältnisse und Sichtdreiecke
- Abgrenzung Sichtdreiecke

Baugestaltung § 85 LBauO

- 4,00 Maßangabe in Meter

Bestandserklärung

- 1323 Flurstücknummer und Flurstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

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

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17, 19 BauNVO)
Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Dorfgebiet (MD 1-5) auf **maximal 0,4** festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Dorfgebiet durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO. genannten Anlagen um bis zu 50 v. Hd. zulässig. Eine weitere Überschreitung ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17, 20 BauNVO)
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Dorfgebiet wird auf **0,8 als Obergrenze** festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume mitzurechnen.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO)
Die Anzahl der Vollgeschosse im MD 1-5 wird bis zu **zwei Geschosse** als Höchstmaß festgesetzt.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
In Teilbereichen des Bebauungsplanes wird gemäß Nutzungsschablone die offene Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise (§ 22, Abs. 4 BauNVO)

a 1 entsprechend dem Bestand mit einseitiger Grenzbebauung

a 2 mit Grenzbebauung auf südlicher Grenze

a 3 mit einseitiger Grenzbebauung gemäß Bestand (Hakenhof)

Im Dorfgebiet MD 5 östlich der Planstraße wird bei drei Grundstücken die besondere (abweichende) Bauweise als halboffene Bauweise (Haus-Hof) gemäß §22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt: An die nördliche Grundstücksgrenze muss angebaut werden, während zu den anderen Grundstücksgrenzen der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten ist.

3.2 Baugrenze, Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die im Plan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die durch vordere und hintere Baugrenzen im rückwärtigen Bereich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und nach hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppenhäuser, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf an jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.
In den Teilbereichen mit abweichender Bauweise (vorderer Bereich) wird die überbaubare Grundstücksfläche mit der bebauten seitlichen Grundstücksgrenze und einer mindestens 3 m von der benachbarten seitlichen Grundstücksgrenze entfernt liegenden parallelen Linie beschrieben. Diese Baufläche kann als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppenhäuser, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf an jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen. Das Lichtraumprofil der Landesstraße 508 ist freizuhalten. Dies gilt auch hinsichtlich der Bepflanzung entlang der L 508.

3.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
Im Dorfgebiet MD 3 (Hakenhöfe gem. Bestand) sind Garagen nur in den ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind 6,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

5.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

5.2 Als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden festgesetzt:

- Flächen für das Parken von Fahrzeugen

6. FLÄCHEN, DIE NACH § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

Bei den im Plan festgesetzten Flächen im Mündungsbereich der „Deutschen Weinstraße" L 508, die von der Bebauung freizuhalten sind, handelt es sich um Sichtfelder. Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO Rheinland-Pfalz zulässig. Im Bereich der Sichtfelder ist sichtbehindernder Bewuchs (über 80 cm Höhe) nicht zulässig. Bei Abbruch und wieder Neuaufbau hat eine Berücksichtigung der Sichtwinkel zu erfolgen.

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB i. V. m. §§ 4, 5 LPflG)

Der im Plan gekennzeichnete Bereich wird als private Grünfläche **(PG)** festgesetzt.

7.1 Anpflanzen von Bäumen, Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

7.1.1 Pflanzgebot
Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zulässig. Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zwingend und sollte, wo es die Platzverhältnisse zulassen, im Vorgartenbereich vorgenommen werden. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und Gehölzen bis zu einer Höhe von 60 cm zu bepflanzen. Die Pflanzung einzelner weiterer Bäume und Sträucher ist erwünscht.

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

Pflanzliste Auswahl Baum- und Heckenarten:

Baumarten
Vorgarten- und Ortsrandbepflanzung

Obstbäume

Amberbaum	*Liquidambar styracifulua*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Berg-Ulme	*Ulmus Glabra*
Edelkastanie	*Castanea sativa*
Flatter-Ulme	*Ulmus effusa*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Kiefer	*Pinus silvestris*
Lärche	*Larix decidua*
Oxelbeere	*Sobus intermedia*
Sand-Birke	*Betulla pendula*
Speerling	*Sorbus domestica*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Gewässerbegleitende Baumarten

Esche	*Fraxinus excelsior*
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*
Trauerweide	*Salix alba tristis*

Ungeschnittene Mischhecken

Feldrose	*Rosa avensis*
Flieder	*Syringa vulgaris*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Holunder	*Sambucus nigra*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Sanddorn	*Hippophae rhamnoides*
Schneeball	*Viburnum opulus-lantana*
Schottische Zaunrose	*Rosa rubiginosa*
Spierstrauch	*Spiraea arguta*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Weissdorn	*Crataegus monogyna oxyacantha*

Hecken überstellt mit Bäumen, 2. Größe
(Einzeln oder in Dreier-Trupps)

Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feldahorn	*Acer campreste*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Zierapfel	*Malus floribunda*

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(GESTALTFESTSETZUNGEN)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

1.1 Dachformen und Dachneigung
Innerhalb des Baugebiets sind bis zu zweigeschossige Hauptgebäude als Höchstmaß zulässig. Für ein- und zweigeschossige Gebäude werden Satteldächer und Krüppelwalmdächer zugelassen, für untergeordnete Baukörper im nicht einsehbaren Bereich sind Flachdächer und begrünte Flachdächer zulässig. Bei Nebengebäuden sind geneigte Dächer und begrünte Flachdächer zulässig.

Die allgemein zulässige Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden beträgt **zwischen 35° und 48°**. Kniestöcke bis 0,70 m und Dachaufbauten sind zulässig.

Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude, beträgt **zwischen 28° - 38°**. Kniestöcke und Dachaufbauten sind hier unzulässig.

1.2 Materialien im Dachbereich
Innerhalb des Baugebietes sind nur rote bis rotbraune Ziegel und Betondachsteine zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, glänzende, dunkelbraune, schwarze und graue Dacheindeckungen.
Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, jedoch maximal 50 % der Dachfläche je Seite.
Dachbegrünung ist zulässig.

1.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind generell zulässig. Ausgeschlossen sind Jägerzäune, Zäune mit Kunststoffelementen, ungegliederte Betonmauern, Florhangwallsteine und Korbsteine.

a) Entlang der Planstraße dürfen die Randeinfassungen von maximal 0.30 m Höhe plus Einfriedung bis zu einer Gesamthöhe von 1 m angelegt werden. Als Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken und zwischen den Gebäuden sind Hecken und Büsche zu pflanzen. Ein Maschendraht kann gezogen werden.

b) Entlang der Weinstraße von Grundstück Pl.-Nr. 1668 – zur Planstraße ist eine Randeinfassung in der Flucht der bestehenden Einfriedungen des Plangrundstücks Pl.-Nr. 1668 zu errichten. Die Zone zwischen Randeinfassung und Gehweghinterkante ist mit Rasen oder Bodendeckern anzulegen.

1.4 Fassaden (Äußere Wandverkleidungen)
Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig. Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

B HINWEISE

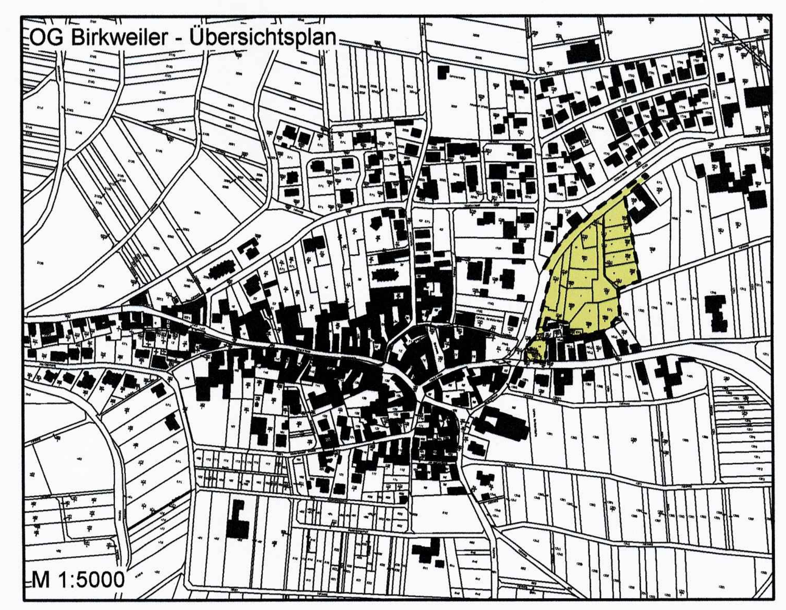
OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB)
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz möglichst in der Fläche gehalten werden.
Zur Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenabflusses wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen für die Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden oder dieses durch Retentionsmaßnahmen (z.B. Retentionsteich, Dachbegrünung) auf dem Gelände zurückzuhalten. Dabei dürfen Dritte nicht geschädigt werden.
Das Recht zum Anschluss bzw. zur Einleitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers in die vorgehaltenen öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen der Verbandsgemeinde Landau-Land bleibt unberührt.

BODENUNTERSUCHUNGEN
Aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnisse in diesem Gebiet können für einzelne Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.

DENKMALPFLEGE/ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
Archäologische Funde sollen unverzüglich gemeldet werden, die Fundstelle unverändert belassen und Gegenstände vor Verlust gesichert werden. Bei Vergabe von Erdarbeiten sollen ausführende Firmen veranlasst werden, ihren Baubeginn rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen zwecks Überwachung.

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht die Stellungnahme der Abteilung I zu den Baudenkmälern.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN
Für die Neuordnung der Grundstücksstruktur und der Rechtsverhältnisse ist entweder eine freiwillige Umlegung oder die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach § 45 BauGB erforderlich.



FASSADENBEGRÜNUNG
Es wird empfohlen, die Fassadenflächen, insbesondere auch in Innenhofbereichen zu begrünen.

FREIFLÄCHENPLAN
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens (insbesondere der Kompensation der Eingriffe) ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, indem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge / Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden -/Dachbegrünungen) mit Artangaben und Größenverhältnissen dargestellt werden. Neuversiegelte Flächen sind dabei besonders hervorzuheben.

DÜNGE- UND SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNGSMITTEL
Um einen Eintrag von Schad- und Nährstoffen in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden, wird empfohlen bei der Freiflächenpflege auf den Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel zu verzichten.

ENERGIESPARENDE UND EMISSIONSARME HEIZUNGSANLAGEN
Es sollen möglichst energiesparende und emissionsarme Heizungsanlagen (z.B. Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung, Einsatz von Brennwerttechnik) verwendet werden.

STRAUCH- UND BAUMPFLANZUNGEN
Die Bestimmungen des rheinland-pfälzischen Nachbarrechtsgesetzes, bezüglich der Abstandsfläche zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Strauch- und Baumpflanzungen, sind zu berücksichtigen.

IMMISSIONSSCHUTZ
Ist bei der Umnutzung von Scheunen zu Wohnzwecken oder bei Abriss der Ersatzbau zu Wohnzwecken von den Emissionen eines benachbarten Betriebs tangiert, so soll den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung für eine Wohnnutzung eine gutachterliche Immissionsprognose beigefügt werden.

STRASSENAUFBRUCH ABFALLENTSORGUNG
Bei privaten und öffentlichen Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden.
Nicht wieder verwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die Möglichkeiten einer „Erdmaterialbörse" wird hingewiesen.

SCHUTZ DES OBER- UND MUTTERBODENS
Der Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschieben, zwischenzulagern, vor Verdichtung und Kontamination zu schützen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.
Projektbezogene Baugrundgutachten werden nach DIN 4020 empfohlen.

LICHTRAUMPROFIL
Das Lichtraumprofil der Landesstraße 508 ist freizuhalten. Dies gilt auch hinsichtlich der Bepflanzung entlang der L 508.

LEITUNGSVERLEGUNG IM STRASSENRAUM
Sofern Straßeneigentum für Leitungsverlegungen in Anspruch genommen wird, ist eine vertragliche Regelung bzw. bei Hausanschlüssen an Leitungen für die bereits ein Vertrag mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer besteht, eine Genehmigung der Straßenmeisterei erforderlich.
Hierzu sind die erforderlichen Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn dem LBM Speyer (in 3-facher Ausfertigung) bzw. der Straßenmeisterei zuzuleiten.

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzmaßnahmen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Ebenso ist es notwendig die Abstimmung mit den Versorgungsträgern (Telekom, Pfalzwerke, usw.) rechzeitig vorzunehmen.
Der Pfalzwerke AG ist eine Standfläche für einen Stromversorgungsmast zur Verfügung zu stellen. Zur genauen Standortfestlegung ist die Pfalzwerke AG rechtzeitig zu beteiligen.
Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdisch vorhandener und noch zu verlegender Versorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,00 m (Stammachse–Leitungsachse) eingehalten werden oder gegebenenfalls geeignete Schutzvorkehrungen in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger getroffen werden.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 89 LBauO)
Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO Abs. 6 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

ELEKTRIZITÄT
Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist gegeben. Die niederspannungsseitige Versorgung erfolgt mit Kabeln.

Um eine Bebauung der südlichen Grundstücke zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Leitung entsprechend der Eintragung im Plan umzulegen.

WASSER
Die Wasserversorgung kann mit Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Birkweiler-Siebeldingen hergestellt werden. Bei Veränderung der Wasserversorgungsanlage ist §49 der LWG zu beachten.

ABWASSER
Das Baugebiet ist über eine Flächenkanalisation mit Verbindungssammler an die zentrale Kläranlage angeschlossen.

LAGERUNG WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist unter Beachtung der Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeit vom 14.12.1970 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/71 vom 12.01.1970 zu erfolgen. Die Lagerung ist gemäß §24 LWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist unter Beachtung der Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung -VAwS) Rheinland-Pfalz
Vom 1. Februar 1996 (GVBl. S. 121), geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 155), zuletzt geändert durch Zweite Landesverordnung vom 04. November 2005 (GVBl. S. 491). Aufgrund des § 20 Abs. 5 des Landeswassergesetzes (LWG) in der Fassung vom 22 Januar 2004 (GVBl. S. 53), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GVBl. S. 98), BS 75-50.

ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT
Sollten durch die Erschließung und Bebauung dieses Baugebietes die Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser nachhaltig verändert werden, so sind Vorkehrungen für eine schadlose Ableitung vorzusehen. Im Bereich der L508 in Richtung Siebeldingen befindet sich ein verrohrter Vorflutgraben, der überwiegend von Quell- und Drainagewasser gespeist wird. Bei einer Veränderung dieses Vorfluters ist die vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens erforderlich.

FERNMELDEANLAGE
Die Deutsche Telekom AG, Fernmeldeabteilung Landau, ist rechtzeitig - 6 Monate vor Baubeginn - zu unterrichten wenn Arbeiten an Straßen und Bürgersteigen geplant werden, damit gegebenenfalls Leitungen und Kabel mit verlegt werden können.

BODENORDNUNG
Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist das Verfahren nach dem vierten Teil des Bundesbaugesetzes vorgesehen. Die Flächen des Gemeinbedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde überführt.

C RECHTSGRUNDLAGEN/VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990
- Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. v. 18.08.1997
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. v. 12.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005, GVBl. 2005, S. 387
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und pflegegesetz – DSchPflG -) vom 23. März 1978, GCBl 1978, S. 159, zuletzt geändert durch das Landesnaturschutzgesetz (§ 59) vom 28. Sept. 2005, GVBl. 2005, S. 387
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) i. d. F. v. 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 4. Februar 2005 (BGBl. I 2005, S. 186)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F.v. 28.09.2005, GVBl. S. 387
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) v. 14.05.1990, geändert am 27.07.2001 (BGBl 2001,Teil 1, S. 1950)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 27.07.1957 (BGBl. I S. 1110, 1386) in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG), i. d. F. v. der Neubekanntmachung vom 22.1.2004, geändert durch Gesetz vom 5.4.2005
- Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Umwelt "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (nicht veröffentlicht)
- Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 25.05.1994 "Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (nicht veröffentlicht)
- Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 27.08.95 "Buchungen auf dem Ökokonto" (nicht veröffentlicht)
- Rote Liste gefährdeter Biotoptypen Rheinland-Pfalz
- Gemeindeverordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F. v. 31.01.1994

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Die **Änderung** des Bebauungsplanes wurde am 29.01.2007 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beschlossen.
2. Der **Änderungsbeschluss** wurde am 15.03.2007 im Amtsblatt Nr. 11/2007 der Verbandsgemeinde Landau-Land ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die Abstimmung mit den **Nachbargemeinden** erfolgte am 26.03.2007.
4. **Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanes berührt werden kann wurden am 26./28.03.2007, 28.11.2007 und am 05.06.2008 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung abzugeben.
5. Der **Entwurf der Bebauungsplan-Änderung** in der Fassung vom Juni 2007 und Januar 2008 einschließlich der Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am16.10.2007 und 13.05.2008 gebilligt und seine **öffentliche Auslegung** beschlossen.
6. Die **öffentliche Auslegung** wurde am 29.11.2007 und 12.06.2008 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Landau-Land ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die **öffentliche Auslegung** des Planentwurfes mit Begründung fand in der Zeit vom 07.12.2007 bis 21.12.2007 und vom 20.06.2008 bis 04.07.2008 statt.
8. Der Gemeinderat hat am 12.06.2007, 13.05.2008 und 25.11.2008 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen **Stellungnahmen** behandelt.
9. Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 25.11.2008 die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom Oktober 2008 als **Satzung** beschlossen.
10. **Ausfertigungsvermerk:** Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Birkweiler überein.

Landau i.d.Pf, den 08.01.2009

Bernd Flaxmeyer
Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Birkweiler

11. Der **Satzungsbeschluss** sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gemäß § 10 BauGB am ....15. Jan. 2009.............. ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der **Bekanntmachung** tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

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

Auftraggeber:		
OG Birkweiler		
Projekt/Maßnahme/Objekt: Bebauungsplan Niederwiesen, 1. Änderung		
Inhalt: Rechtsplan		
Phase: Genehmigte Planfassung		
gez./gepr./geänd./Datum: FK/WO 10/08	Maßstab: 1 : 500	Blatt - Nr. 284/5