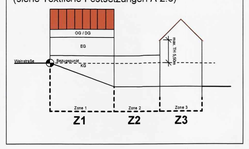
Bebauungsplan "Ortsmitte", Teilbereich A

OG Birkweiler

Systemskizze Bebauung Weinstraße A-A
(siehe Textliche Festsetzungen A 2.6)



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) auf **maximal 0,6** festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Dorfgebiet durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v. Hd. bis zu einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0,8 möglich. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß **bis 0,89** können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17, 20 BauNVO)
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Dorfgebiet wird auf **maximal 1,2** 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)
Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf **zwei Geschosse** als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)
Die Höhen der Wohngebäude (Traufhöhen), jeweils gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut werden wie folgt als Höchstmaße festgesetzt:

Offene Bauweise	Tmax. 5,00 m
geschlossene Bauweise (Zone 3)	Tmax. 5,50 m
abweichende Bauweise	
a.1	Tmax. 6,50 m
a.2	Tmax. 6,50 m
a.3	Tmax. 5,00 m
a.4:	
- Zone 1	Tmax. 6,50 m
- Zone 2	Tmax. 3,00 m

Die Messpunkte liegen bei
- giebelständigen Gebäuden an der Straßenseite zum Hof,
- bei traufständigen Gebäuden an der Straßenseite in der Gebäudemitte.

Für maximal 1/3 der Gebäudelänge sind nur um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet bis auf das Dorfgebiet 2 (MD 2) sind maximal **zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude** zulässig.

Im MD 2 wird die Anzahl der Häuser auf zwei (2) mit je zwei (2) Wohneinheiten festgesetzt.
Zulässig sind nur winkelförmige Gebäude, giebelständig und parallel zur Hauptstraße. Der Winkel kann auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

2.6 Zonung des Dorfgebietes MD im Teilbereich A (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Zone 1 vordere Bebauung mit einseitiger Grenzbebauung, Wohnnutzung und Mischnutzung.
- maximal zweigeschossig

In Zone 2 wird die Nutzung auf Lagerung und Abstellen von Fahrzeugen beschränkt. Eine Wohnbebauung ist hier nicht möglich.
- maximal eingeschossig

Zone 3 ist die ehemalige Scheunenzone in der die Wirtschaftsgebäude umgenutzt oder durch Neubebauung ersetzt werden können, mit geschlossener Bauweise.
- maximal zweigeschossig

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.

Geschlossene Bauweise (§ 22, Abs. 3 BauNVO)
Im Bebauungsplan wird für MD 5 gemäß Bestand und im Bereich der Scheunenreihe (Zone 3) die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise (§ 22, Abs. 4 BauNVO)

a.1 entsprechend dem Bestand mit beidseitiger Grenzbebauung entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und mittlerer Hofeinfahrt (Dreiseit-/Vierseithof).

a.2 mit einseitiger Grenzbebauung im vorderen Bereich entsprechend der Haus-Hof-Bauweise mit einer Tiefe von ca. 10 - 15 m und einer geschlossenen, beidseitigen Grenzbebauung im rückwärtigen Bereich. Es ist ein winkelförmiges Gebäude als Hakenhof im Baufenster zu errichten.

a.3 mit einseitiger Grenzbebauung der westlichen Grenze

a.4 mit ejnseitiger Grenzbebauung der östlichen Grenze

Legende:

Zeichnerische Festsetzungen
(Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV)

Art der baul. Nutzung/ Wohneinheiten	Geschosse Traufhöhe
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Nutzungsschablone

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

- MD — Dorfgebiet
- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
- 1,1 — Geschossflächenzahl
- O — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- a1 — Abweichende Bauweise
- Baugrenze § 23 Abs. 3 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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung Sichtdreiecke

Baugestaltung
§ 85 LBauO

- 40°-50° — Dacneigung mit Mindest- und Höchstmaß
- 4,00 — Maßangabe in Meter
- bestehende Grunstücksgrenze

Bestandserklärung

- 1323 — Flurstücknummer und Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude innerhalb Geltungsbereich
- vorhandene Gebäude
- Bestand öffentliche Gebäude
- Bestand Zone 2

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 bis zu einer Größe von 18 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen im MD 1 und MD 6 sind die mit LNG (Landwirtschaftliche Nebengebäude) im Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen, die zu diesem Zweck vollständig überbaut sind oder zu diesem Zweck überbaut werden können.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind zulässig:
-innerhalb der überbaubaren Fläche.

5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB)
Es werden Flächen für den Gemeinbedarf gemäß Einschrieb festgesetzt:
- Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr
- Gemeinbedarfsfläche Verein und Dienstleistungen
- Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

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

6.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6.2 Als Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung" werden festgesetzt:
- Fußweg, Gehweg
- Flächen für das Parken von Fahrzeugen

7. 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. Gemäß § 27 Abs. 2 Landesstraßengesetz dürfen keine Zäune, Stapel, Haufen und mit dem Grundstück nicht fest verbundene andere Einrichtungen angelegt werden, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Sichtbehinderungen beeinträchtigt werden kann. Bei Abbruch und wieder Neuaufbau hat eine Berücksichtigung der Sichtwinkel zu erfolgen.

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

8.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1.1 Die im Plan gekennzeichneten Bereiche werden als Grünflächen und private Grünflächen **(PG)** festgesetzt.

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.2.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine).

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

8.3.1 Sicherung von Gehölzbeständen
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen darf der vorhandene Bewuchs mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bepflanzungen, insbesondere die aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sowie aus Gründen des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes besonders hochwertigen Obstbaumhochstämme, zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind in einer zweimal verpflanzten (2 x v) Qualität an etwa gleichem Standort nachzupflanzen.

8.3.2 Anpflanzen von Gehölzen
Sollte vorhandener Bewuchs mit Bäumen, Sträuchern - zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung - beseitigt werden, sind diese Pflanzen in gleichem Umfang in einer dreimal verpflanzten (3 x v) Qualität auf der Grundstücksfläche zu ersetzen.
Generell sollte bei der Bepflanzung möglichst auf bodenständige, standorttypische Pflanzen zurückgegriffen werden.

9. SATZUNG ÜBER DIE ANZAHL DER STELLPLÄTZE NACH § 9 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen, es sind mindestens **2 Stellplätze pro Wohneinheit** nachzuweisen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GESTALTFESTSETZUNGEN

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

1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Baugebiets sind nur Hauptgebäude mit gegeneinander geneigten Dächern, Satteldächern, für untergeordnete Bauköpfer im nicht einsehbaren Bereich Flachdächer und begrünte Flachdächer zulässig. Bei Nebengebäuden sind geneigte Dächer und begrünte Flachdächer zulässig.

Zonung im Dorfgebiet Teilbereich A für Dachform und Dachneigung

Zone 1 vordere Bebauung mit Satteldach.
Zone 2 Zwischengebäude mit Flachdach (Ebene 0)
Zone 3 rückwärtiges Gebäude mit Satteldach

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt **zwischen 40° und 50°**. Die Dachneigung bei Landwirtschaftlichen Nebengebäuden (LNG) beträgt **zwischen 5° und 50°**.

1.2 Materialien im Dachbereich

Für Landwirtschaftliche Nebengebäude (LNG) sind nur rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Bei Wirtschaftsgebäuden sind auch Trapez- und Stahlprofile in rotbraun bis braun möglich. Innerhalb des Baugebietes sind nur rote bis rotbraune Ziegel und Betondachsteine zu verwenden.
Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.
Dachbegrünung ist zulässig.

1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachaufbauten zulässig als Einzelgauben mit Schlepp-, Krüppelwalm- oder Satteldach sowie Dachflächenfenster mit aufrechtstehendem Format.

Bei mehreren Einzelgauben und Dachflächenfenstern pro Geschoss im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 40% der zugeordneten Traufläñge nicht überschreiten.

1.4 Einfriedungen

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

1.5 Fassaden

Alle Außenwandflächen sind ausschließlich in hellen Farben zu halten (kein Weiß).

Fassadenstil, Struktur und Proportionen

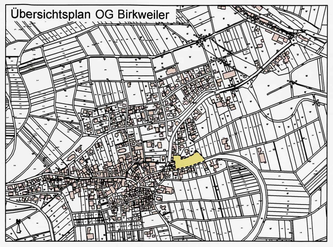
Die gebäudeprägende Gliederung und Fassadengestaltung, insbesondere auch ihre Material- und Fartgebung, ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Fassadenöffnungen, Vorbauten und Verkleidungen, Außentreppen

Beim Einbau von Fenstern, Türen, Schaufenstern und Toren ist folgendes zu beachten:

1. Fenster, Türen und Schaufenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Um die Maßstäblichkeit der bestehenden Fassadengliederung zu erhalten, müssen die Fenster und Fenstertüren in Größe, Maßverhältnis und formaler Gestaltung den historisch überlieferten Fenstern angepasst werden. Fensterteilungen sind in hochrechteckiger Form auszuführen. Es sind stehende Formate zu verwenden (z.B. 0,80 m Breite und 1,50 m Höhe). Die Fensterfläche muss mindestens 10 cm hinter der Fassade zurücktreten. Es sind Fenster von einer Breite ab 0,6 m oder einer Höhe ab 0,8 m und in allen Geschossen mit einer angemessenen Unterteilung durch Sprossen oder als zweiflügeliges Fenster herzustellen.
2. Die Verwendung von Glasbausteinen, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbar sind, ist unzulässig.
3. Klappläden sind zu erhalten, bzw. gleichwertig zu ersetzen. Rollladeneinbauten mit sichtbar bleibenden Rollladenkästen sind bei Öffnungen mit Steingewänden und bei Fachwerk nicht zugelassen.
4. Originale historische Türen und Tore sind zu erhalten.
5. Unzulässig sind Holzimitationen aus Kunststoff sowie blanke und eloxierte Leichtmetallkonstruktionen.

Übersichtsplan OG Birkweiler



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, dem 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.

GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN
Geländeaufschüttungen/-abgrabungen sind maximal bis 0,50m über bestehender Geländekante zulässig. Um den Eingriff zu mildern sind Abräumungen und Rodungen auf ein Minimum zu beschränken.

PFLANZLISTE:

Bäume:
(Qualitätsbindung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang)

Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Stieleiche	*Quercus pedunculata*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Sträucher:
(Qualitäts- und Größenbindung: Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm)

Kornelkirsche	*Cornus mas*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Wildbirne	*Pyrus communis*
(Wald-) Hasel	*Corylus avellana*	Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Hundsrose	*Rosa canina*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	Salweide	*Salix caprea*
Liguster	*Ligustrum vulgare*	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Holzapfel	*Malus communis*	Wasserschneeball	*Viburnum opulus*
Traubenkirsche	*Prunus padus*		

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 Schädlingsbekämpfungsmitteln 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.

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.

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.

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.

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. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585, 2617)
- 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. 22.12.2008, zuletzt geändert durch Art. 9 G vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617 f.)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. v. 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2009, GVBl., S. 358
- 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 durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F.v. 28.09.2005, GVBl. S. 387
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) v. 26.09.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723, 2727)
- 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 Ründschreiben 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 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. April 2009 (GVBl. S. 162)
- LPlanG

D VERFAHRENSVERMERKE

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.05.2006
2. Beschluss über beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB 29.01.2007
3. Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB 29.01.2007
4. 1. Offenlage des Entwurfes; Stand 03/2007 vom 16.03. bis 16.04.2007
5. 2. Offenlage des Entwurfes; Stand 08/2007 vom 15.05. bis 15.06.2009
6. Beschluss über die Aufteilung des Plangebietes in Teilbereich A und B 15.03.2010
7. 3. Offenlage des Entwurfes Teilbereich A Stand 02/2010 vom 06.04. bis 20.04.2010
8. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 06.07.2010
9. Ausfertigungsvermerk:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Birkweiler überein. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 4.juli 2010 wird hiermit ausgefertigt.

Landau i.d.Pf., den 23. Aug. 2010

(Bernd Flaxmeyer)
Ortsbürgermeiser

10. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 26. Aug. 2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan 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: **"Ortsmitte", Teilbereich A**		
Inhalt: **Bebauungsplan**		
Phase: **Genehmigte Planfassung**		
gez./gepr./geänd./Datum: **FK/WO 04/10**	Maßstab: **1 : 500**	Blatt - Nr. **275/5**