

Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Haesgeswiesen"

Textliche Festsetzungen

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 6 33 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Haesgeswiesen" der Stadt Birkenfeld

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

▪ **Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO sowie § 19 BauGB)

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes und sind somit nicht zulässig.

1.2 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Mischgebietes und sind somit nicht zulässig.

1.3 SO = Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Veterinärmedizinisches Weiterbildungs- und Fachklinik-Zentrum" (§ 11 BauNVO). Zulässig ist die Einrichtung einer Tierklinik und der mit deren Betrieb zusammenhängenden und diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen und veterinärmedizinischen Weiterbildungseinrichtungen.

Wohnungen sind im Sondergebiet nur nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zulässig: Im Sondergebiet sind ausschließlich Wohnungen zulässig, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Veterinärmedizinischen Weiterbildungs- und Fachklinik-Zentrums stehen. Die zulässigen Wohnungen werden hierbei von ihrer Art und Zahl her wie folgt beschränkt:

- Max. eine Wohnung für den Betriebsleiter
- Max. 3 Wohnungen für Tierärzte oder zusätzliche Helfer(innen) im Notfalldienst
- Max. eine Hausmeisterwohnung
- Max. 4 Wohnungen für Tierhalter (Rooming-in)
- Max. 2 Wohnungen für Dozenten im Weiterbildungszentrum

1.4 Im Sondergebiet SO "Veterinärmedizinisches Weiterbildungs- und Fachklinik-Zentrum" gelten folgende Regelungen zur max. Größe der Grundfläche baulicher Anlagen: Die Größe der zulässigen Grundfläche ist gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

1.5 Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten maximalen Traufhöhen werden definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem unteren Bezugspunkt (an das Gebäude angrenzendes, natürliches Gelände). Die Traufhöhe ist zu messen an der Außenwand der geländemäßig tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke.

Hinweis: Den Bauanträgen im Plangebiet ist ein Schnitt des bestehenden natürlichen Geländes und, soweit Geländeänderungen

vorgesehen sind, auch ein Schnitt des geplanten neuen Geländeverlaufes beizufügen. Auf die geltende Landesbauordnung und die geltende Bauunterlagenprüfverordnung wird hingewiesen."

- Soweit sich aufgrund der Erschließungsplanung gravierende Unterschiede zwischen Straßenniveau (Höhenlage der Erschließungsstraße in Straßenmitte, Oberkante Fertigdecke) und der natürlichen Geländeoberfläche ergeben, die mehr als 0,5 m betragen, kann im Einzelfall eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen zur max. Traufhöhe dergestalt zugelassen werden, dass das natürliche Gelände um das Maß zwischen Oberkante Fertigdecke Straße und Gelände verändert werden darf (Auffüllung oder Abgrabung des natürlichen Geländes; siehe hierzu auch Skizzen in der Anlage 1). Im Bereich der Abstandsflächen nach § 6 LBauO ist das Gelände der Geländehöhe des jeweiligen Nachbargrundstückes anzupassen.
- 1.6 Gemäß 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO wird bestimmt, dass im gesamten Plangebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen nur bis zu max. 25 % zulässig ist.
- 1.7 Der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzurechnen.
2. **Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Als Mindestbreite je Baugrundstück (Buchgrundstück) wird festgesetzt:
Einzelhausgrundstücke: 16 m
Doppelhausgrundstücke: 10 m
Reihenhausgrundstücke: 5,5 m
Bei nicht rechtwinkligen Grundstücken ist der Mittelwert der Grundstücksbreite anzunehmen.
3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze i.V. mit Flächen für Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von Mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Zu Garagen zählen auch Carports.
4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 4.1 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den Gebieten mit der Nutzungsschablone A, B, C, D, F, G und H auf maximal 2 begrenzt.
- 4.2 In dem im Plan festgesetzten Mischgebiet mit der Nutzungsschablone E wird die max. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 6 begrenzt.

5. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser i.V. mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- 5.1 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für einen naturnah gestalteten Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung/Verdunstung und Ableitung von Niederschlagswasser in Erdmulden und flachen Aufstaubereichen zulässig.
- 5.2 Im Bereich der im Plan festgesetzten Regenrückhaltebecken sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- 5.2.1 Durch die Erhöhung des bereits vorhandenen Wirtschaftsweges und die Verengung des Durchlasses ist eine Nutzung der Fläche **R1** (öffentliche Fläche R1) als Rückhaltefläche (Regenrückhaltebecken 1 (West)) zulässig. Das Bodenrelief der Fläche ist ansonsten unverändert zu belassen.
- 5.2.2 Die kaskadenartig angeordneten Flutmulden des Regenrückhaltebeckens 2- (Ost) (Maßnahme **R2** (öffentliche Fläche R2) des landespflegerischen Planungsbeitrages) sind mit möglichst flachen Uferböschungen (Neigung nicht steiler als 1:3) auszugestalten. Erforderliche Befestigungen der Aus- und Überläufe sind mit Naturmaterialien (Wasserbausteine, Holz) vorzusehen.
Beckensohle, Mulden und Böschungen sind mit standorttypischen blumenreichen Regelsaatgutmischungen einzusäen. Im Zuge der Unterhaltungspflege ist durch regelmäßige Mahd bzw. gelegentliche Entfernung von Gehölzen der Offenlandcharakter zu erhalten.
Hinweis ohne Festsetzungscharakter: *Weitere Einzelheiten sind im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu regeln.*
- 5.2.3 Zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens 3 (Süd) (Maßnahme **R3** (öffentliche Fläche R3) des landespflegerischen Planungsbeitrages) ist der Damm möglichst weit talabwärts (in Richtung der vorhandenen Bebauung) zu schieben. Durch die Enge des Durchlasses sind die oberhalb liegenden Feuchtwiesen als Rückhalteflächen zu nutzen. Das Bodenrelief der Fläche ist ansonsten unverändert zu belassen.
Am Straßenrand, parallel zum Rückhaltebecken verlaufenden Stillbach sind Maßnahmen zur Erhöhung des Struktureichtums (insbesondere der Abschrägung des Südufers, der Krümmung des Gewässerlaufes und der Beschattung des Gewässers durch Hochstauden bzw. Gehölze) zulässig. Dabei darf nicht in vorhandene Feucht- und Nasswiesen sowie Gebüsche eingegriffen werden.
Hinweis: Weitere Einzelheiten sind im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu regeln.
- 5.2.4 Die die Rückhaltebecken speisenden offenen Abflußmulden sind mit möglichst flachen Uferböschungen (Neigung nicht steiler als 1:3) auszugestalten. Erforderliche Befestigungen und Schwellen sind mit standorttypischen Naturmaterialien (Wasserbausteine, Holz) vorzusehen. Beckensohle, Mulden und Böschungen sind mit standorttypischen blumenreichen Regelsaatgutmischungen einzusäen und einer regelmäßigen Mahd zu

unterziehen (Maßnahme R4 (öffentliche Fläche R4) des landespflegerischen Planungsbeitrages).

6. **Öffentliche und private Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25a und 25 b BauGB)
- 6.1 Die Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigelegt.
- 6.2 Die in den Talmulden vorhandenen und in der Planzeichnung mit **Ö1** (öffentlichen Fläche 1) gekennzeichneten Feucht- und Nasswiesen sind als solche zu erhalten. Zur Vermeidung der Verbuschung ist im Herbst eine Pflegemahd vorzunehmen – zumindest ist aufkommender Gehölzbewuchs zu entfernen. Das Mäh- und Schnittgut ist abzutransportieren. Nährstoffeinträge durch Düngung und Ablagerung von Material und Abfällen sind zu unterbinden. Die Einleitung bzw. der Einstau von Oberflächenwasser sind zulässig, sofern das Bodenrelief der zu schützenden Fläche nicht verändert und keine Nährstoffe zugeleitet werden. Die Nutzung als Hausgarten, Lagerplatz oder ähnliches ist zulässig. Zu Beginn der Baugebietserschließung sind die Flächen in beständiger Weise als Bautabuzone zu kennzeichnen. Maßnahmen nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu ergreifen.
- 6.3 Die auf den in der in der Planzeichnung mit **Ö2** (öffentlichen Fläche 2) gekennzeichneten Flächen vorhandenen Gehölzbestände sind als solche zu erhalten. Der abschnittsweise und periodische Rückschnitt von Feldhecken ist zulässig. Maßnahmen nach DIN 18920 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu ergreifen.
- 6.4 Die Flächen mit der Plankennzeichnung **Ö3** (öffentliche Flächen 3) sind wie folgt zu entwickeln: Die Gewässerläufe sind als solche zu erhalten bzw. zu reich strukturierten, naturnah verlaufenden Gewässern weiterzuentwickeln. Maßnahmen zur Erhöhung des Strukturreichtums (insbesondere Abschrägung der Ufer, Krümmung des Gewässerlaufes und Beschattung des Gewässers durch Hochstauden bzw. Gehölze) sind im Rahmen der Gewässerunterhaltung zulässig. Maßnahmen nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu ergreifen.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Für Veränderungen am Gewässer ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

- 6.5 Die vorhandenen Feucht- und Nasswiesen sind auf den in der Planzeichnung mit **Ö4** (öffentliche Flächen 4) gekennzeichneten Flächen räumlich auszudehnen. Auf diesen Flächen feuchter und nasser Standorte

- sind hochwertige Biotope zu entwickeln. Die Entwicklung hat unter Aufgabe der bisherigen Nutzung und spontane Ausbreitung der Arten aus benachbarten Flächen zu erfolgen. Entsprechend sind die Festsetzungen unter Nr. 6.2 (Maßnahme **Ö1**) hier analog anzuwenden.
- 6.6 Auf den in der Planzeichnung mit **Ö5** (öffentlichen Flächen 5) gekennzeichneten Flächen sind artenreiche Magerrasen bzw. Magerwiesen mittlerer Standorte zu entwickeln. Die Entwicklung hat unter Aufgabe der bisherigen Nutzung und spontaner Ausbreitung der Arten aus benachbarten Flächen zu erfolgen. Zur dauerhaften Sicherung der Bestände ist im Spätsommer eine Pflegemahd vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Nährstoffeinträge durch Düngung und Ablagerung von Material und Abfällen sind zu unterbinden.
- 6.7 Auf den mit **Ö6** (öffentliche Flächen 6) gekennzeichneten Flächen entlang der Fließgewässer sind breite Gewässerrandstreifen anzulegen. Durch Geländeabtrag sind wechselfeuchte Auenstandorte zu schaffen. Nach Erdarbeiten sind die Flächen mit einer blumenreichen Regelsaatgutmischung feuchter Standorte einzusäen. Auf 20 % der festgesetzten Flächen ist in einer Dichte von einer Pflanze pro 1,5 m² gemäß Artenliste A eine initiale Gehölzpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
- 6.8 Innerhalb des öffentlichen Raumes sind Stellen mit aufgeweitetem Querprofil mit insgesamt 20 großkronigen Laubbäumen gemäß Artenliste B des landespflegerischen Planungsbeitrages in einer Pflanzqualität Hochstamm mit Stammumfang 14-16 cm zu bepflanzen (Maßnahme **Ö7** (öffentliche Fläche 7) des landespflegerischen Planungsbeitrages). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.9 Die öffentlichen Grünflächen und Spielplätze sind naturnah zu begrünen. Wiesenflächen sind mit einer blumenreichen Regelsaatgutmischung einzusäen. Je 500 m² ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm (vgl. Artenliste D des landespflegerischen Planungsbeitrages) in einer Mindestpflanzqualität Hochstamm mit Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen (Maßnahme **Ö8** (öffentliche Fläche 8) des landespflegerischen Planungsbeitrages). Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.10 Straßen- und Wegedurchlässe von Fließgewässern sind in ausreichender Breite zu dimensionieren und so einzubauen, dass sich an der Sohle Sedimente ansammeln können. Fußwege sind möglichst als Stege zu führen. Ausgenommen sind verengte Rohrdurchlässe an Regenrückhaltebecken (Maßnahme **Ö9** (öffentliche Fläche 9) des landespflegerischen Planungsbeitrages).
- 6.11 Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste A des landespflegerischen Planungsbeitrages in einer Mindestqualität Hochstamm mit Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumscheiben müssen eine Flächengröße von mindestens 5 m² aufweisen.
- 6.12 Fensterlose Fassaden mit einer Breite von mehr als 5 m sind zu begrünen. Dabei ist je 3 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu setzen.
- 6.13 Auf den im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten, an die freie Landschaft angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und

- Sträuchern sind auf den privaten Grundstücksflächen Sichtschutzpflanzungen anzulegen. Die Pflanzungen sollen möglichst aus den in Artenliste C des landespflegerischen Planungsbeitrages genannten Arten bestehen. Die Unterhaltung kann als Schnitthecke erfolgen. Ersatzweise ist die Begrünung des Außenzaunes mit Kletterpflanzen vorzunehmen. Auf den im Sondergebiet "Veterinärmedizinisches Weiterbildungs- und Fachklinikzentrum" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die gleichen Pflanzungen vorzunehmen.
- 6.14 Auf der im Sondergebiet "Veterinärmedizinisches Weiterbildungs- und Fachklinikzentrum" festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die bestehenden Feucht- und Nasswiesen zu erhalten. Ansonsten sind die Schutzbestimmungen nach Festsetzung Ziffer 6.2 einzuhalten.
- 6.15 20 % der privaten Baugrundstücke sind zu begrünen. Die Ausgestaltung ist variabel, soweit die nachfolgend beschriebenen ökologischen Mindeststandards eingehalten werden:
- Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein mindestens 3-reihiger Gehölzstreifen anzupflanzen. Die äußeren Reihen sind gemäß der Artenliste C des landespflegerischen Planungsbeitrages zu bepflanzen. Pflanzungen gem. Festsetzung Nr. 6.13 sind hierauf anzurechnen.
 - Anlage von Obstwiese durch Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen gemäß Artenliste D in Verbindung mit der Ansaat einer artenreichen Wiese und späterer Extensivpflege (anrechenbar sind 50 m² Fläche je Obstbaum),
 - Anlage naturnaher Feuchtlebensräume durch Ausgestaltung von Geländemulden, Anpflanzung ausschließlich einheimischer Pflanzenarten und Einleitung von Oberflächenwasser.
- Angepflanzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 6.16 Die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, soweit sie gleichzeitig mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB überlagert werden, dienen neben landespflegerischen Zwecken auch der Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser in Erdmulden und flachen Aufstaubereichen. Die Herstellung solcher Mulden und Aufstaubereiche ist innerhalb dieser Flächen zulässig.
7. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht (L1) umfasst die Befugnis des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße K 7 (Gollenberger Weg) zur Anlage und Unterhaltung einer Rohrleitung zur Ableitung des anfallenden Wassers aus der öffentlichen Straßenentwässerung.
- 7.2 Leitungsrechte L 2, L3, L4 und L5 zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß Planeintrag.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 8.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fuß- und Wirtschaftswegen erforderliche Böschungen oder Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.
- 8.2 Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) erforderlich werden, sind diese ebenfalls von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

9. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

- 9.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden folgende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB als Sammel-Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

- Flächen + Maßnahmen: Ö1, Ö2, Ö3, Ö4 und Ö5 / Lage: A "Stillbach";
- Flächen + Maßnahmen: Ö3 und Ö6 / Lage: B "Nördlich Hof";
- Flächen und Maßnahmen: Ö1, Ö2, Ö3, Ö5 und Ö6 / Lage: C "Nordost".

Die Lage der zugeordneten Flächen und Maßnahmen ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung.

- 9.2 Folgende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB werden als Sammel-Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a Abs. 3 BauGB den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken -zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen- zugeordnet:

- Flächen + Maßnahmen: Ö1, Ö5 und Ö6 / Lage: D "Westen";
- Flächen + Maßnahmen: Ö1 und Ö6 / Lage: E "Talmulde";
- Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen: Gemarkung Schmißberg, Grundstücke Flur 5 Nr. 31/1, Flur 5 Nr. 5/2 und Flur 1 Nr. 2, Maßnahmen E1 bis E 6 des landespflegerischen Planungsbeitrages (vgl. Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung).

Die Lage der zugeordneten Flächen und Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung.

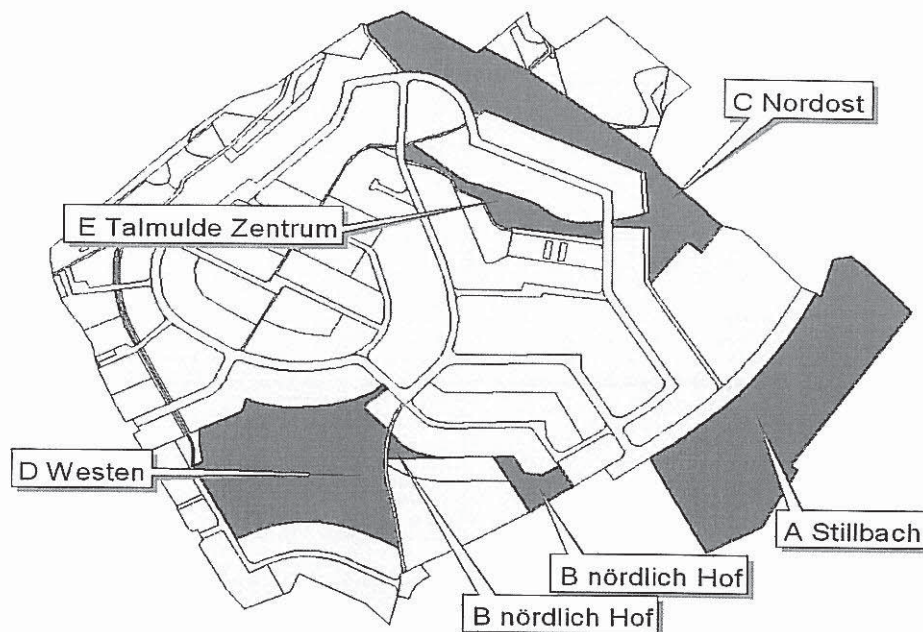


Abb.: Lage der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsmaßnahmen

- 9.3 Die externe Ausgleichsmaßnahme E7 des landespflegerischen Planungsbeitrages auf Parzelle Nr. 5/2, Gemarkung Schmißberg wird der Straßenbaumaßnahme "Ausbau der K7" zugeordnet (vgl. Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung).
- 9.4 Die den Privatgrundstücken zugeschlagenen Maßnahmen Ö1, Ö5 und Ö6 (Lage: "Westen" und "Talmulde") sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der Gemarkung Schmißberg werden von der Stadt Birkenfeld auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind gem. § 135 c BauGB in einer eigenen Satzung der Stadt Birkenfeld zu regeln.

10. **Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen** (§ 19 BauGB)
Gemäß § 19 BauGB wird festgesetzt, dass die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)
- 11. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 - 11.1 Sofern eine Dachbegrünung zur Ausführung kommt, sind auch von den in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten Werten abweichende, niedrigere Dachneigungen (mind. 15°) zulässig. Für Garagen sind

darüber hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 25° zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, ist je angefangene 100 m² zu begrünender Dachfläche ein zusätzlicher Baum zu pflanzen.

- 11.2 Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) angegebenen Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.

12. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 12.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind –soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden– landschaftsgärtnerisch oder als Zier- bzw. Nutzgarten anzulegen.

- 12.2 Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,6 betragen.

13. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück oder -sofern öffentlich-rechtlich gesichert- auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen sind.

▪ Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

- *Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.*
- *Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungs- und Erdgasnetz angeschlossen. Die Stromkabel stehen unter Spannung und die Erdgasleitungen unter Druck. Mit Bauarbeiten in Leitungsnähe darf erst nach Abstimmung mit OIE / RWE begonnen werden.*
- *Die Fußwege und Wirtschaftswege im Plangebiet sollen wasserdurchlässig befestigt werden. Der Abflussbeiwert soll einen Wert von 0,6 nicht überschreiten.*
- *Da bei den zu erwartenden Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsame Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Rheinischen Landesmuseum Trier anzuzeigen. Die örtlich eingesetzten Firmen sind anzuweisen, etwa zutage kommende archäologische Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den*

- Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (DSchPflg § 17) unverzüglich zu melden.
- Die aus der Dachentwässerung und versiegelten Hofflächen anfallenden Wassermengen sollten möglichst auf den Grundstücken in Geländemulden oder Teichen gesammelt werden und dort einer Versickerung oder Verdunstung überlassen werden. Ferner wird empfohlen, das Niederschlagswasser soweit als möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zuzuführen. Als Puffer wird ein Volumen von 30 l je m² angeschlossener befestigter Fläche empfohlen. Überschüssiges Wasser sowie Wasser aus Hausdrainagen ist nach Möglichkeit in die Feuchtwiesenflächen mit der Kennzeichnung **Ö1** und **R4** einzuleiten.
 - Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer sollten auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Die Dächer sollten, sofern es sich nicht um begrünte Dächer handelt, mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Schiefer oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln oder Schiefer gleichkommen, eingedeckt werden. Solaranlagen sind im Dachbereich ebenso zulässig.
 - Die Breite von Dachgauben sollte einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen. Die Breite von Dacheinschnitten sollte einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.
 - Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.5 ist das bestehende, natürliche Gelände Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Hierzu kann die tachymetrische Aufnahme des bestehenden natürlichen Geländes bei der Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld eingesehen werden.
 - Die bestehenden Telefonleitungen sind im Zuge konkret anstehender Baumaßnahmen zu verlegen. Die Kostentragung richtet sich nach den bestehenden Verträgen mit den Leitungsträgern.
 - Die Wehrbereichsverwaltung IV, Standortverwaltung Idar-Oberstein hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass entlang der Schönenwaldstraße ein Fernmeldekabel zur Heinrich-Hertz-Kaserne verlegt ist. Detaillierte Leitungspläne wurden von der Wehrbereichsverwaltung nicht vorgelegt, so dass seitens der Stadt Birkenfeld davon ausgegangen wurde, dass die Leitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Schönenwaldstraße (Straßenböschung) liegt. Ein Leitungsrecht wurde daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Mit Datum vom 21.08.2002 wurde von der Wehrbereichsverwaltung ein Leitungsplan vorgelegt, aus dem sich ergibt, dass das Fernmeldekabel auch innerhalb des ehemaligen Wirtschaftsweges im Sondergebiet "Veterinärmedizinisches Weiterbildungs- und Fachklinik-Zentrum" liegt.

Landespflegerische Hinweise:

- Der biologisch aktive Mutterboden, d.h. die obersten 20 cm, ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen. Das Material ist teilweise zwischenzulagern und später auf den Baugrundstücken wieder aufzu-

- bringen bzw. abzutransportieren und anderenorts auf dafür geeigneten Standorten flächig wider aufzutragen.
- Baubedingt anfallender Erdaushub soll möglichst zur grünordnerischen Gestaltung und für landespflegerische Maßnahmen (z.B. Modellierung von Rückhalte.- und Versickerungsmulden) verwendet werden.

Sonstige landespflegerische Maßnahmen (ohne Festsetzungscharakter)

- Der am nördlichen Plangebietsrand mit **M1** gekennzeichnete, vorhandene Halbtrockenrasen ist als solcher zu erhalten. Zur Vermeidung der Verbuschung sollte im Herbst eine Pflegemaßnahme vorgenommen werden – zumindest wäre aufkommender Gehölzbewuchs zu entfernen. Nährstoffeinträge durch Düngung und Ablagerung von Material und Abfällen sind zu unterbinden. Maßnahmen nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu ergreifen.
- Die im Umfeld der Halbtrockenrasen stockenden Gehölzbestände sind als solche zu erhalten. Der abschnittsweise und periodische Rückschnitt insbesondere im Zuge von Pflegemaßnahmen für die Halbtrockenrasen ist zulässig. Maßnahmen nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu ergreifen (vgl. Maßnahmenvorschlag **M2** des landespflegerischen Planungsbeitrages).
- Im Umfeld der Halbtrockenrasen sollten artenreiche Magerrasen bzw. Magerwiesen mittlerer Standorte entwickelt werden. Zur dauerhaften Sicherung der Bestände wäre im Spätsommer eine Pflegemaßnahme vorzunehmen. Das Mähgut sollte abtransportiert werden. Nährstoffeinträge durch Düngung und Ablagerung von Material und Abfällen sind zu unterbinden (vgl. Maßnahmenvorschlag **M3** des landespflegerischen Planungsbeitrages).
- Auf der privaten Grünfläche nördlich des Mischgebietes mit der Nutzungsschablone F wird empfohlen, analog zu Festsetzung Ziffer 6.7 (Maßnahme **Ö6** des landespflegerischen Planungsbeitrages) durchzuführen.

Hinweise zum Brandschutz:

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsplangebiet ist entsprechend den technischen Baubestimmungen (eingeführt durch die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000) zu verfahren.
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o.a. Baubestimmungen verlangt werden.
- Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden ist sicherzustellen; siehe

DVGW-Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, Ausgabe 1978)

- *Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 140 Meter betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist der Vorzug zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.*
- *Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.*
- *Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr vorgehalten werden.*
- *Bei Dachbegrünungen sind die Anforderungen gemäß dem Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 08. August 1990 (61-3-459), "Bauaufsichtliche Anforderungen an begrünte Dächer" zu erfüllen.*

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus Satzung mit Planzeichnung, den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen, der Regelung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen gem. § 19 BauGB, und die Begründung stimmen mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Birkenfeld, den 07. April 2004



Stadt Birkenfeld

Stadtbürgermeister

- Anlage 1:** Skizzen zum Ausnahmetatbestand nach Festsetzung Nr. 1.5
Anlage 2: Artenauswahllisten des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan

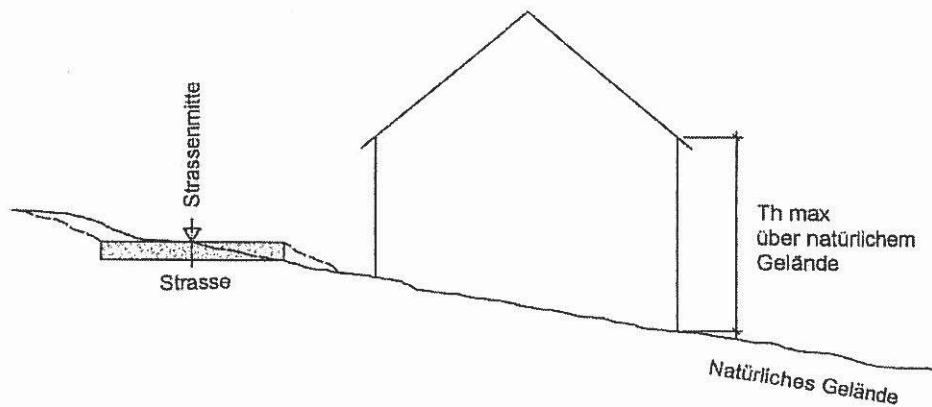
Hat vorgelesen

Kreisverwaltung Birkenfeld

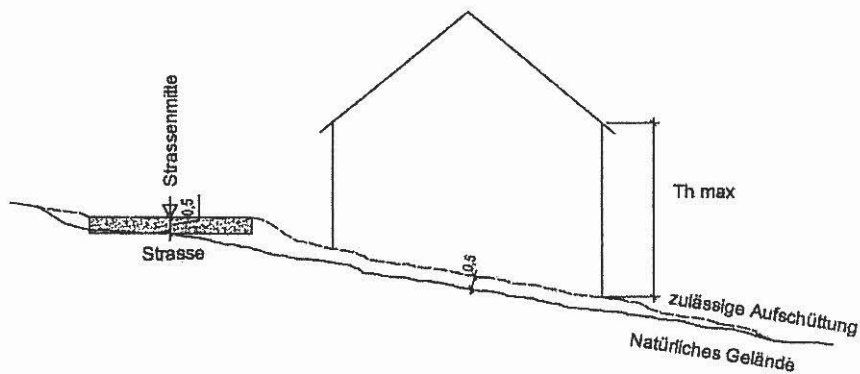
i. A. M. Stück 6.4.04

Anlage 1: Skizzen zum Ausnahmetatbestand nach Festsetzung Nr. 1.5**Fall A :**

Fertigdeckte Strasse (Strassenmitte) liegt auf natürlichem Gelände oder mit weniger als 0,5 m Unterschied zum natürlichen Gelände (keine Ausnahme erforderlich)

**Fall B :**

Fertigdeckte Strasse (Strassenmitte) liegt mehr als 0,5 m über oder unter Gelände (= Ausnahmetatbestand)



Anlage 2: Artenauswahllisten:**Artenliste A: Entwicklung einer naturnahen Bachaue (Ö6)**

Initiale Gehölzpflanzung auf 20 % der Flächen

Dichte: von eine Pflanze pro 1,5 m²

Pflanzqualität 2 x v. (ohne Ballen, 100-150 cm)

Alnus glutinosa	Rot-Erle
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Stein-Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Artenliste B: Pflanzung hochstämmiger Laubbäume entlang von Verkehrswegen (Ö7)**Pflanzung von Bäumen auf den Stellplätzen (P5)**

großkronige Laubbäume

in einer Mindestpflanzqualität Hochstamm mit Stammumfang 14-16 cm

Auswahl aus folgender Liste

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Stein-Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Artenliste C: Pflanzung eines Sichtschutzgehölzes (P1)**Begrünung privater Grundstücksflächen (P4)**

Landschaftsgehölze mit einer Pflanzdichte von eine Pflanze je 1,5 Quadratmeter

in einer Pflanzqualität 2 x v., ohne Ballen, 100-150 cm

Auswahl aus folgender Liste

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Taxus baccata	Eibe

**Artenliste D: Naturnahe Gestaltung von Spielplätzen und sonstigen Grünflächen (Ö8)
Pflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen (P4)**

mittel- bis großkronige Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume
Empfehlung gemäß folgender Liste

Großkronige Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Stein-Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Mittelkronige Laubbäume (Bäume II. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Hochstamm-Obstbäume

(möglichst bewährte landschaftsraumtypische Sorten, z. B.)

Apfelsorten:	Champagner Renette
	Danziger Kantapfel
	Lederapfel
	Rheinischer Bohnapfel
	Schöner aus Nordhausen
Birnensorten:	Alexander Lucas
	Gellerts Butterbirne
	Frankelbacher Mostbirne
Zwetschgensorten:	Hauszwetschge
Kirschsorten:	Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	