

# **Stadt Birkenfeld**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **Fläche für den Gemeinbedarf - „ Feuerwehr Birkenfeld“**

## **Textliche Festsetzungen**

**Stand 01.05.2015**



**RECH+PARTNER**

ARCHITEKTEN

Stettiner Str. 19  
65203 Wiesbaden  
tel 0611 72 39 86 0  
fax 0611 72 42 36 2

[mail@rech-partner.de](mailto:mail@rech-partner.de)  
[www.rech-partner.de](http://www.rech-partner.de)

---

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( § 9 BauGB, BauNVO )

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO )

Fläche für den Gemeinbedarf / hier „Feuerwehr“ ( § 9 (1) 5 BauGB )

Die Fläche dient der Unterbringung des neuen Feuerwehrgerätehauses, einschließlich Übungsturm, Übungsflächen, Lager und Werkstätten, sowie Stellplätzen.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO )

Zulässige Grundfläche ( § 19 BauNVO )

Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO nicht überschritten werden.

Flächen für Nebenanlagen ( hier: beschränkt auf Flächen und Gebäude zur Lagerung und zur technischen Versorgung) sind in der Planzeichnung gesondert ausgewiesen ( siehe Pkt. 1.5 )

Höhe baulicher Anlagen ( § 16 und 18 BauNVO )

Für das Baufenster von Feuerwehrgerätehaus und Übungsturm, sowie für die Verkehrs- und Übungsflächen ist in der Planzeichnung in der Mitte des Baufensters eine Bezugshöhe in Meter über Normalnull eingetragen ( Oberkante Fertigfußboden, bzw. Oberkante Befestigte Fläche am Gebäude ).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ( Oberster Abschluss der höchsten Gebäudekante ) ist in Meter über dieser Bezugshöhe definiert.

Eine Überschreitung dieser Festsetzungen durch notwendige technische Einrichtungen wie Masten und Antennen ist bis zu einer maximalen Höhe von 5,00.

##### 1.3 Bauweise ( § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO )

a = abweichende Bauweise – Hausformen mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 Metern sind zulässig.

Die festgesetzte Baugrenze darf von den Gebäuden nicht überschritten werden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Vordächer und Technische oder Sonstige Einrichtungen ( Beschilderung, Signalgeber, Sichthilfen, etc. und deren Befestigungen) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig sofern sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.

##### 1.4 Stellplätze ( § 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO )

Stellplätze für Feuerwehrpersonal und Besucher sind auf den mit „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

##### 1.5 Nebenanlagen ( § 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO )

Nebenanlagen ( hier: beschränkt auf Flächen und Gebäude zur Lagerung und zur technischen Versorgung) sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

##### 1.6 Ein- und Ausfahrten ( § 9 (1) 11 BauGB )

Die Grundstücksein- und Ausfahrten von und zur Brückener Straße L 167 und dem Buhlenberger Weg K3 sind in ihrer Lage und Breite in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Nordwestliche Ausfahrt auf den Buhlenberger Weg K3 dient nur zur Ausfahrt im Einsatzfall und nur für Linksabbieger.

Abweichungen können zugelassen werden, wenn verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

Die betroffenen Flächen oder Maßnahmen der Grünordnung sind dann anzupassen.

### 1.7 **Versorgungsleitungen** ( § 9 (1) 13 BauGB

Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernmeldeanlagen und Breitbandkabel sind unterirdisch zu führen.

## 2. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG** ( § 9 (1) BauGB, § 1a BauGB )

Der Umweltbericht / Fachbeitrag Naturschutz / Artenschutzfachbeitrag mit seinen textlichen und planerischen Festlegungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2.1 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** ( § 9 (1) 20 BauGB )

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern ausgewiesen.

Folgende landespflegerische Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt :

#### Vermeidungsmaßnahmen

- V\_1 Erforderliche Gehölzrodungen sind – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
- V\_2 Aus Gründen des Artenschutzes sind alle kurzfristig realisierbaren Kompensationsmaßnahmen möglichst rasch umzusetzen.
- V\_3 Die nicht überplanten Gehölze und Flächen (öffentliche Grünflächen, Feldgehölz, Baumreihe an der Kreisstraße) sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Bei einem Ausfall von Einzelbäumen der Baumreihe ist eine gleichwertige Nachpflanzung vorzunehmen.

#### Ausgleichsmaßnahmen

- A\_1 Die nicht mehr benötigten befestigten oder teilbefestigten Flächennutzungen sind entsprechend der vorgelegten Planung rückzubauen und als öffentliche Grünfläche zu renaturieren.
- A\_2 Pflanzung von standortgerechten großkronigen Laubbäumen entlang der Kreisstraße als Ersatz für den Verlust von Alleebäumen.  
Entlang der Kreisstraße sind zur Wahrung der Baumallee 4 großkronige standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.  
Dauerhafte Erhaltung, Sicherung und Pflege der Baumallee.
- A\_3 Neupflanzung einer Baumreihe aus standortgerechten großkronigen Laubbäumen zur landschaftlichen Einbindung der Bauflächen.  
Extensive Bewirtschaftung der Wiesenflächen zur Entwicklung einer blütenreichen Glatthaferwiese. Die Flächen sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.  
Beachtung und Sicherstellung der Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz für Vertragsnaturschutz „Artenreiches Grünland“.
- A\_4 Ergänzung und Erweiterung des Feldgehölzes durch Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen.  
Dauerhafte Erhaltung, Sicherung und Pflege des Feldgehölzes.

### **3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( § 9 (4) BauGB, § 88 LBauO )**

#### **3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

##### Dachform / Dachneigung

Für die Gebäude von Feuerwehrgerätehaus und Übungsturm sind nur Flachdächer zulässig.  
Für Nebenanlagen und Überdachungen von Lagerflächen auf den dafür ausgewiesenen Flächen sind einseitig geneigte Dachflächen mit einer Dachfläche von bis zu 20° Dachneigung möglich.

##### Dachaufbauten

Dachflächen dürfen zur Errichtung von Solaranlagen genutzt werden.  
Sie dürfen die Oberkante des Dachrandes des Flachdaches (= Attika) bis zu einer Höhe von 1,50 m überragen und müssen von dieser Kante (= Außenkante Gebäude) mindestens 1,50m in der Horizontalen entfernt sein.

##### Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Dachflächen sind stark reflektierende bzw. hochglänzende Materialien unzulässig.  
Dachbegrünungen sind zulässig.

#### **3.2 Einfriedungen**

Als bauliche Einfriedungen sind nur Drahtzäune bzw. Drahtgitterzäune ohne Sockelmauer zulässig.  
Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, an Ein- und Ausfahrten dürfen die Sichtflächen nicht eingeschränkt werden, so dass hier ein Abstand von 1,50 m bis zur Verkehrsfläche mit einem seitlichen Abstand von 2,50 m zur Begrenzung der Ein- und Ausfahrt einzuhalten ist.  
Darüber hinaus gelten die Regelungen aus dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz in der gültigen Fassung.

#### **3.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Geländeversprünge und Höhenversätze die sich aus dem Urgelände durch die Erstellung der baulichen Anlagen und deren Zufahrten ergeben, sind durch die Modellierung von Böschungen auszugleichen.  
Sofern bauliche Gegebenheiten dagegen sprechen (Platzmangel, Bodenbeschaffenheit) können Stützmauern bis zu einer Höhen von 2,00 m über der unteren angrenzenden Geländeoberfläche zugelassen werden.

### **4. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE**

- 4.1** Werden bei Erd- und Aushubarbeiten Bodenfunde bzw. Denkmäler angetroffen, ist unverzüglich das zuständige Landesamt für Denkmalpflege davon zu unterrichten.
- 4.2** Für alle durchzuführenden Bodenarbeiten, auch bei späteren Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes ( BBodschG und BBodschV ) und des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und der zugeordneten Vorschriften einzuhalten.

Baustelleneinrichtungen, sowie eine Ablagerung von Bodenaushubmassen auf den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches) sind nicht zulässig.

- 4.3 Vor allen durchzuführenden Bodenarbeiten, auch bei späteren Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind Auskünfte über die Verlegung bestehender Leitungen und technischen Anlagen einzuholen. Bauliche Maßnahmen sind danach so durch zu führen, dass bestehende Leitungen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
- 4.4 Bei der Durchführung aller baulichen Maßnahmen ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Gehölze, Bepflanzungen und Bodenflächen zu sorgen. Bodenverdichtungen außerhalb des Baufeldes sind ausdrücklich zu vermeiden. Unvermeidbare Verdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten auszugleichen.
- 4.5 Es wird empfohlen, das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Abwassers von den Dachflächen in Versickerungsflächen zurückzuhalten oder in Zisternen, deren Überlauf an Versickerungsflächen angeschlossen ist, auf dem Grundstück, zu sammeln und zur Grundstücksbewässerung zu verwerten.
- 4.6 Die Stellplätze zum Waldorfkindergarten und die Erschließungsfläche des Waldorfkindergartens sind wassergebunden zu befestigen. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, sind nicht zulässig. Zur Befestigung der Zufahrt, des Zuweges, der Stell- und Parkplätze sind nur versickerungsfähige Materialien wie offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen zu verwenden.
- 4.7 Hinsichtlich der Radonbelastung liegt das Planungsgebiet innerhalb einer Zone mit lokal hohem Radonpotential. Es empfehlen sich daher für einen Neubau folgende Maßnahmen:  
-Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.  
-Erdberührte Außenwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.  
-Durchdringungen der Bodenplatte und der erdberührten Kellerwände durch Leitungen oder Rohre sind sorgfältig gegen Radon abzudichten. Wenn die Kellerwände außen mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt hinterfüllt wird, kann das Radon schon dort an die Oberfläche treten und dringt nicht in den Keller ein. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche der Hinterfüllung nicht versiegelt wird.

Aufgestellt:  
Birkenfeld, 01.05.2015

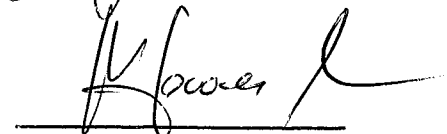
Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan, Bauplanungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt mit allen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

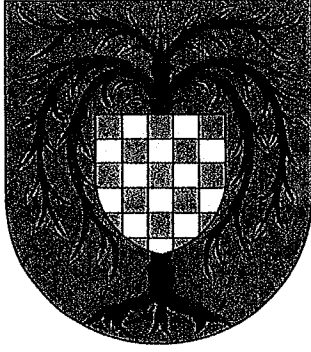
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Birkenfeld, 18.08.2015



M. Kowalski, Stadtbym





# **Stadt Birkenfeld**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **Fläche für den Gemeinbedarf - „Feuerwehr Birkenfeld“**

#### **Begründung**

**Stand 01.05.2015**



**RECH+PARTNER**

ARCHITEKTEN

Stettiner Str. 19  
65203 Wiesbaden  
tel 0611 72 39 86 0  
fax 0611 72 42 36 2

[mail@rech-partner.de](mailto:mail@rech-partner.de)  
[www.rech-partner.de](http://www.rech-partner.de)

---

## **B E G R Ü N D U N G**

### **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung.....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>2</b>
<b>5.</b>	<b>Räumliche und strukturelle Situation.....</b>	<b>3</b>
5.1	Lage und Topographie.....	3
5.2	Bestand.....	3
5.3	Nachbarschaft / Umfeld.....	3
5.4	Eigentumsverhältnisse.....	3
<b>6.</b>	<b>Übergeordnete Planungen der Raumordnung und des Städtebaus.....</b>	<b>3</b>
<b>7.</b>	<b>Projektbeschreibung.....</b>	<b>3</b>
<b>8.</b>	<b>Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....</b>	<b>4</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
8.3	Bauweise.....	4
8.4	Gestaltung.....	4
<b>9.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>5</b>
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>5</b>
<b>11.</b>	<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....</b>	<b>6</b>
<b>12.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten.....</b>	<b>6</b>
<b>13.</b>	<b>Umweltbericht / Fachbeitrag Naturschutz / Artenschutzfachbeitrag.....</b>	<b>7</b>
<b>14.</b>	<b>Kosten der Bauleitplanung.....</b>	<b>7</b>

## 1. Erfordernis

Die Verbandsgemeinde Birkenfeld plant die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses in Birkenfeld.

Der bisherige Standort wird aufgegeben, da eine weitere Nutzung aus feuerwehrtechnischen Gründen bzw. ein möglicher Ausbau oder eine Erweiterung aus feuerwehrtechnischen und bautechnischen Gründen am bisherigen Standort nicht möglich ist.

Nach Betrachtung und Prüfung von Alternativstandorten hat der Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung vom 27.06.2012 mehrheitlich beschlossen ein Feuerwehrgerätehaus am Standort zwischen Brückener Straße und Buhlenberger Weg zu planen.

Im Rahmen der Planung wurde durch die Verbandsgemeinde bei der Kreisverwaltung Birkenfeld, Untere Bauaufsichtsbehörde eine Bauvoranfrage gestellt.

Nach Auffassung der Unteren Bauaufsichtsbehörde befindet sich das Baugrundstück im Außenbereich und stellt kein privilegiertes Vorhaben im Sinne von §35 (1) BauGB dar.

Somit kann eine Baugenehmigung nur mit der Schaffung des notwendigen Baurechts über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Daher hat die Stadt Birkenfeld in der Stadtratssitzung vom 22.10.2013 mehrheitlich dem Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung einer Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr zugestimmt.

## 2. Zielsetzung

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Feuerwehr Birkenfeld“ ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Erlangung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses einschließlich Übungsturm, Übungsflächen, Lager und Werkstätten, sowie Stellplätzen, auf dem Flurstück 252/3, Flur 51 der Gemarkung Birkenfeld zwischen Brückener Straße und Buhlenberger Weg auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 01.12.2014.

## 3. Verfahren

### Bisheriges Verfahren :

Aufstellungsbeschluss

Sitzung des Stadtrates am 22.10.2013

*Wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.*

## 4. Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Geländeaufnahme des Vermessungsbüros Linn vom 17.02.2014
- Genehmigungsplanung des Architekturbüros Rech+Partner vom 30.04.2014
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.12.2014
- Umweltbericht /Fachbeitrag Naturschutz / Artenschutzfachbeitrag von Dipl. Geograph Helko Peters vom 01.12.2014

Diese und alle weiteren Grundlagen der Planung können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld, Fachbereich 2 – Bauliche Infrastruktur, Auf dem Römer 17, 55765 Birkenfeld, eingesehen werden.



## 5. Räumliche und strukturelle Situation

### 5.1 Lage und Topographie

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Birkenfeld zwischen der Brückener Straße L 167 Richtung Brücken und dem Buhlenberger Weg K 3 Richtung Buhlenberg auf dem Flurstück 252/3, Flur 51, Gemarkung Birkenfeld, Brückener Straße 15. Das Gelände fällt in Süd-Nord-Richtung von der Brückener Straße über ca. 35,00 m um ca. 2,50 m ab, danach folgt eine Böschung über ca. 1,50 m auf die darunter liegende Ebene eines ehemaligen Sportgeländes. Diese Ebene erstreckt sich in Süd-Nord-Richtung über weitere ca. 95,00 m und endet in einer Böschung, die auf ca. 5,00 m den Höhenunterschied von ca. 1,00m zum Buhlenberger Weg überbrückt.

### 5.2 Bestand

Das Grundstück ist derzeit nicht bebaut und vollflächig begrünt. Über die bestehende Situation hinsichtlich Natur und Landschaft gibt der vorliegende Umweltbericht / Fachbeitrag Naturschutz / Artenschutzfachbeitrag ausführlich Auskunft. An der Brückener Straße ist ein Teil des Grundstücks als Stellplatz- und Erschließungsfläche des für den auf dem Nachbargrundstück befindlichen Kindergarten genutzt.

### 5.3 Nachbarschaft / Umfeld

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Waldorf-Kindergarten im Osten des Grundstücks an der Brückener Straße und zu den Gebäuden des Betriebshofes der Straßenmeisterei im Westen des Grundstücks an der Brückener Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Brückener Straße befindet sich das Gelände der ehemaligen Oldenburg-Kaserne mit einer Nutzung als Parkplatz für die Elisabeth-Stiftung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite am Buhlenberger Weg befindet sich der erweiterte Parkplatz des städtischen Freibades.

### 5.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer des Grundstücks ist die Stadt Birkenfeld. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.06.2012 einstimmig beschlossen das Grundstück Flur 51, Flurstück 252/3 der Verbandsgemeinde Birkenfeld kostenlos für den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses zur Verfügung zu stellen.

## 6. Übergeordnete Planungen der Raumordnung und des Städtebaus

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Birkenfeld (rechtskräftig seit November 2013) ist die betroffene Fläche als Mischgebiet in Planung ausgewiesen. In der Stadtratsitzung vom 22.10.2013 hat die Stadt Birkenfeld den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB gefasst, in dem das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird.

## 7. Projektbeschreibung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die geplante Bebauung zur Einrichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Nebengebäuden und eines Übungsturmes dargestellt und in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übersetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Funktionsbereiche der Fahrzeughalle und des Lagerbereiches, der Nebenräume für Organisation, Verwaltung, Versorgung, Schulung und Werkstätten und des Übungsturmes, einschließlich potentieller Erweiterungsflächen innerhalb der Baugrenze in eigenen Bereichen eingeordnet und in Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie ihrer Gestaltung definiert.

Die Oberflächen der Zuwegung und der Stellplätze für die Feuerwehnutzung werden in wasserundurchlässiger Qualität ausgeführt.

Die ebenfalls im Geltungsbereich liegende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Erschließungs- und Stellplatzfläche des angrenzenden Kindergartens ist wasserdurchlässig auszuführen.

## 8. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche ist gemäß der Zielsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ ausgewiesen und dient der Unterbringung des neuen Feuerwehrgerätehauses, einschließlich Übungsturm, Übungsflächen, Lager und Werkstätten, sowie Stellplätzen.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche und die zulässige Geschossfläche ermitteln sich aus der im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Bebauung einschließlich der potentiellen Erweiterungsflächen und darf mit Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO nicht überschritten werden.

Flächen für Nebenanlagen ( hier: beschränkt auf Flächen und Gebäude zur Lagerung und zur technischen Versorgung) sind in der Planzeichnung gesondert ausgewiesen.

Für das Baufenster von Feuerwehrgerätehaus und Übungsturm, sowie für die Verkehrs- und Übungsflächen ist in der Planzeichnung in der Mitte des Baufensters eine Bezugshöhe in Meter über Normalnull eingetragen ( Oberkante Fertigfußboden, bzw. Oberkante Befestigte Fläche am Gebäude ).

Das Gebäude ist eingeschossig angelegt, jedoch aufgrund der Nutzungszwecke einzelner Gebäudeteile mit verschiedenen Gebäudehöhen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ( Oberster Abschluss der höchsten Gebäudekante ) ist in Meter über dieser Bezugshöhe definiert.

Eine Überschreitung dieser Festsetzungen durch notwendige technische Einrichtungen wie Masten und Antennen ist bis zu einer maximalen Höhe von 5,00m möglich.

Mit der Anlage der gestaffelten Gebäudehöhen und der eingeschossigen Bauweise wird eine zurückhaltendere Einbindung in die vorhandene topographische Situation erreicht.

### 8.3 Bauweise

In der angelegten abweichenden Bauweise sind Hausformen mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 Metern zulässig.

Die festgesetzte Baugrenze darf von den Gebäuden nicht überschritten werden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Vordächer und Technische oder Sonstige Einrichtungen ( Beschilderung, Signalgeber, Sichthilfen, etc. und deren Befestigungen) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, sofern sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.

### 8.4 Gestaltung

#### Dachform / Dachneigung

Für die Gebäude von Feuerwehrgerätehaus und Übungsturm sind nur Flachdächer zulässig.

Für Nebenanlagen und Überdachungen von Lagerflächen auf den dafür ausgewiesenen Flächen sind einseitig geneigte Dachflächen mit einer Dachfläche von bis zu 20° Dachneigung möglich.

#### Dachaufbauten

Dachflächen dürfen zur Errichtung von Solaranlagen genutzt werden.

Sie dürfen die Oberkante des Dachrandes des Flachdaches (= Attika) bis zu einer Höhe von 1,50 m überragen und müssen von dieser Kante (= Außenkante Gebäude) mindestens 1,50m in der Horizontalen entfernt sein.

#### Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Dachflächen sind stark reflektierende bzw. hochglänzende Materialien unzulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

#### Einfriedungen

Als bauliche Einfriedungen sind nur Drahtzäune bzw. Drahtgitterzäune ohne Sockelmauer zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, an Ein- und Ausfahrten dürfen die Sichtflächen nicht eingeschränkt werden, so dass hier ein Abstand von 1,50 m bis zur Verkehrsfläche mit einem seitlichen Abstand von 2,50 m zur Begrenzung der Ein- und Ausfahrt einzuhalten ist.

Darüber hinaus gelten die Regelungen aus dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz in der gültigen Fassung.

#### Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Geländeversprünge und Höhenversätze die sich aus dem Urgelände durch die Erstellung der baulichen Anlagen und deren Zufahrten ergeben, sind durch die Modellierung von Böschungen auszugleichen.

Sofern bauliche Gegebenheiten dagegen sprechen (Platzmangel, Bodenbeschaffenheit) können Stützmauern bis zu einer Höhen von 2,00 m über der unteren angrenzenden Geländeoberfläche zugelassen werden.

## **9. Erschließung**

### **9.1 Stellplätze**

Die Flächen für die Stellplätze für das Feuerwehrpersonal und Besucher der Feuerwehr sind auf dem Baugrundstück gesondert ausgewiesen.

Für die Stellplätze und die Zuwegung zum Waldorf-Kindergarten ist eine eigene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angelegt.

### **9.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen als Flächen und Gebäude zur Lagerung von Materialien und Entsorgungsgütern, sowie zur technischen Versorgung der Feuerwehr sind auf gesondert ausgewiesenen Flächen vorgesehen.

### **9.3 Ein- und Ausfahrten**

Die Grundstücksein- und ausfahrten von und zur Brückener Straße L 167 und dem Buhlenberger Weg K3 sind in ihrer Lage und Breite in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Nordwestliche Ausfahrt auf den Buhlenberger Weg K3 dient nur zur Ausfahrt im Einsatzfall und nur für Linksabbieger.

Abweichungen können zugelassen werden, wenn verkehrliche Belange nicht entgegenstehen. Die betroffenen Flächen oder Maßnahmen der Grünordnung sind dann anzupassen.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des neuen Feuerwehrgerätehauses mit Strom, Wasser, Gas und Telekom erfolgt durch neu herzustellende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen in der Brückener Straße.

Das anfallende Schmutzwasser, inklusive der Entwässerung der Verkehrsflächen wird in den vorhandenen Kanal in der Brückener Straße eingeleitet.

Es wird empfohlen, das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Abwassers von den Dachflächen in Versickerungsflächen zurückzuhalten oder in Zisternen, deren Überlauf an Versickerungsflächen angeschlossen ist, auf dem Grundstück, zu sammeln und zur Grundstücksbewässerung zu verwerten.

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle wird entsprechend den Abfallrichtlinien und den Vorgaben des zuständigen Entsorgungsbetriebes vorgenommen.

## 11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern ausgewiesen.

Folgende landespflegerische Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt :

### Vermeidungsmaßnahmen

- V\_1 Erforderliche Gehölzrodungen sind – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
- V\_2 Aus Gründen des Artenschutzes sind alle kurzfristig realisierbaren Kompensationsmaßnahmen möglichst rasch umzusetzen.
- V\_3 Die nicht überplanten Gehölze und Flächen (öffentliche Grünflächen, Feldgehölz, Baumreihe an der Kreisstraße) sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Bei einem Ausfall von Einzelbäumen der Baumreihe ist eine gleichwertige Nachpflanzung vorzunehmen.

### Ausgleichsmaßnahmen

- A\_1 Die nicht mehr benötigten befestigten oder teilbefestigten Flächennutzungen sind entsprechend der vorgelegten Planung rückzubauen und als öffentliche Grünfläche zu renaturieren.
- A\_2 Pflanzung von standortgerechten großkronigen Laubbäumen entlang der Kreisstraße als Ersatz für den Verlust von Alleebäumen.  
Entlang der Kreisstraße sind zur Wahrung der Baumallee 4 großkronige standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.  
Dauerhafte Erhaltung, Sicherung und Pflege der Baumallee.
- A\_3 Neupflanzung einer Baumreihe aus standortgerechten großkronigen Laubbäumen zur landschaftlichen Einbindung der Bauflächen.  
Extensive Bewirtschaftung der Wiesenflächen zur Entwicklung einer blütenreichen Glatthaferwiese. Die Flächen sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.  
Beachtung und Sicherstellung der Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz für Vertragsnaturschutz „Artenreiches Grünland“.
- A\_4 Ergänzung und Erweiterung des Feldgehölzes durch Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen.  
Dauerhafte Erhaltung, Sicherung und Pflege des Feldgehölzes.

## 12. Städtebauliche Kenndaten

Größe des Planungsgebietes - gesamt / Räumlicher Geltungsbereich	ca.15.387 m2
Fläche für den Gemeinbedarf – gesamt	ca. 6.332 m2
davon	
Bebaubare Fläche	ca.2.666 m2
Zufahrten und Stellplätze, Flächen für Nebengebäude	ca.3.666 m2
Grünflächen – gesamt	ca. 8.380 m2
davon	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc.	ca.4.785 m2
Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc	ca.3.595 m2
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	ca. 675 m2

### **13. Umweltbericht / Fachbeitrag Naturschutz / Artenschutzfachbeitrag**

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Feuerwehr Birkenfeld“ ist der Umweltbericht /Fachbeitrag Naturschutz / Artenschutzfachbeitrag von Dipl. Geograph Helko Peters vom 01.12.2014.

Darin sind der gegenwärtige Zustand von Natur- und Landschaft, die möglichen Auswirkungen der Baumaßnahmen, sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich aufgeführt, die in ihrer Gesamtheit Satzungsbestandteil werden.

### **14. Kosten der Bauleitplanung**

Die Kosten des Verfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Feuerwehr Birkenfeld“ trägt die Verbandsgemeinde Birkenfeld als Vorhabenträger.

Aufgestellt:  
Birkenfeld, 01.05.2015