



Stadt Birkenfeld
Bebauungsplan
"Süd-West-Spange II"

Textliche Festsetzungen

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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) 36 158-22
E-MAIL: buero@bbp-kl.de
INTERNET: www.bbp-kl.de



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Süd-West-Spange II" der Stadt Birkenfeld

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB i.V. § 1-23 BauNVO und § 19 BauGB)
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1. MI 1 und MI 2 = Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)
 - 1.1.1** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im **MI 1** die in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen
 - Nr. 6: Gartenbaubetriebe und
 - Nr. 7: Tankstellennicht zulässig sind.
 - 1.1.2** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im **MI 2** die in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen
 - Nr. 6: Gartenbaubetriebe.nicht zulässig sind.
 - 1.1.3** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass sowohl im **MI 1** als auch im **MI 2** die in § 6 aufgeführten "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind", nur ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB).
 - 1.2** Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) ist gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO (Am 1. August 1962 überwiegend bebaute Gebiete) können dabei die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO im Rahmen der festgesetzten GR überschritten werden.
 - 2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen freizuhalten. Zu Garagen zählen auch Carports.
 - 3. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte zugunsten der Verbandsgemeindewerke Birkenfeld gemäß Planeintrag. Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis, unterirdische Kanalleitungen zu haben und dauerhaft zu unterhalten und zu diesem Zweck die zu belastenden Flächen zu betreten und zu befahren bzw. betreten und befahren zu lassen.

Innerhalb des 1,5 m breiten Schutzstreifens beiderseits der Leitungsachse ist die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern nicht zulässig.
 - 4. Flächen und Maßnahmen 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 sowie Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§9 Abs.1 Nr. 14, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)
- 4.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" sind je angefangene 6 Stellplätze mindestens 3 x verpflanzte hochstämmige, großkronige Laubbäume gemäß Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz (siehe Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 4.2 An den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Standorten sind 3 x verpflanzte hochstämmige, großkronige Laubbäume gemäß Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz (siehe Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Von den angegebenen Pflanzstandorten kann in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (z.B. aufgrund von Leitungen) um bis zu 5 m abgewichen werden.
- 4.3 Die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Falle eines Wegfalls durch Krankheit oder Absterben sind die entsprechenden Gehölze in gleicher Art neu zu pflanzen.
- 4.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10 Grad Dachneigung auf Garagen oder Nebenanlagen sind ab einer Größe von 30 m² mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz (siehe Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen) zu versehen.
- 4.5 Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche dürfen nicht versiegelt werden.
- 4.6 Auf den in der Planzeichnung mit **M** gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Anlage von Wasserflächen im Rahmen einer Verlegung und Renaturierung des Zimmerbaches zulässig (Optionsfläche für die Verlegung/Renaturierung des Zimmerbaches).
- Hinweis ohne Festsetzungscharakter:**
Die Neuanlage und ein Entwickeln von Gehölzen ist nur nach fachlicher Prüfung durchzuführen, um unerwünschte Veränderungen im Abflussgeschehen zu vermeiden. Im Rahmen der Bachverlegung/Renaturierung bleibt die genaue Ausgestaltung des Bachverlaufes und Profils wie auch begleitender Pflanzungen der wasserrechtlichen Fachplanung überlassen.
- 4.7 Auf den in der Planzeichnung mit **P** gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind keine Geländeaufhöhungen zulässig. Ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Nutzung freizuhalten und der freien natürlichen Entwicklung des Gewässers zu überlassen.
- 4.8 Die Artenlisten des Fachbeitrags Naturschutz sind Bestandteil des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigelegt.

5. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zu Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit Realisierung der geplanten Straßenbaumaßnahmen werden an mehreren bereits bestehenden Gebäuden und Gebäudeseitenflächen die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Es besteht somit ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen, die im Zuge des Straßenausbaus umzusetzen sind. Die



betreffenden Gebäude und Gebäudeseiten sind in dem in der Anlage 2 beigefügten Plan kenntlich gemacht, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Stadtkernsanierung Birkenfeld gemäß Eintrag in die Planzeichnung.
- 6.2 Entlang des Zimmerbaches und des Stillbaches ist ein Streifen von mindestens 10 m Breite von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb dieser Flächen sind auch keine Geländeaufhöhungen zulässig; ein 5m breiter Streifen ist der freien natürlichen Entwicklung des Gewässers zu überlassen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.1 Dachgestaltung:
 - 8.1.1 Für Garagen wird eine Mindestneigung von 25° vorgeschrieben. Alternativ sind für Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer zulässig, Flachdächer im Sinne dieser Vorschrift sind Dächer zwischen 0° und 10° Neigung. Flachdächer sind gem. Festsetzung Nr. 4.4 ab einer Größe von 30 m² zu begrünen.
 - 8.1.2 Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.
 - 8.1.3 Geneigte Dächer sind in mit nicht reflektierenden, kleinteiligen Materialien wie Ziegel oder Naturschiefer oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild den o.g. Materialien gleichkommen, einzudecken. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind im Dachbereich ebenso allgemein zulässig.
 - 8.1.4 Die Farbgebung hat für alle geneigten Dächer in schwarzen bis grauen oder roten bis rotbraunen Tönen zu erfolgen. Für untergeordnete Teile am Dach sind auch Blech- und Kupfereindeckungen zulässig.
 - 8.1.5 Die Breite von Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.
 - 8.1.6 Dacheinschnitte sind nur auf den der dem öffentlichen Straßenraum der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten und von dort nicht einsehbaren Dachseiten zulässig. Ihre Breite darf auf diesen Gebäudeseiten bis zu max. 1/3 der zugehörigen Traufenlänge, max. jedoch 3,50 m betragen.
- 8.2 Fassadengestaltung:

Die Außenwände von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind als Putz-, Naturstein- oder Klinkerfassade auszuführen. Zulässig sind auch Verkleidungen mit Schiefer, Kunstschiefer oder Holzschindeln. Nicht zulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff-, Zementfaser- oder Metallpaneelen oder -platten sowie die Verwendung keramischer Baustoffe zur Fassadenverkleidung. Des Weiteren sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke unzulässig.
- 8.3 Antennen:

Parabolspiegel bzw. Satellitenempfangsantennen sind farblich an ihre Hintergrundfläche anzugleichen.



- 9. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**
- 9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.2 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien) zulässig. Der Abflußbeiwert darf höchstens 0,7 betragen.
- 10. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)**
Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur als verputzte Mauern, Sichtmauerwerk oder Zäune aus Holz, Eisen oder Stahl oder als Kombination der o.g. Materialien auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Einfriedungen in Form von Hecken.
- 11. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
- 11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 11.2 Werbeanlagen dürfen keine fassadengliedernden Elemente wie Erker, Gesimse, Tore, Pfeiler oder Gewände überdecken.
- 11.3 Unzulässig sind:
- Bandartige Leuchtwerbekästen und Leuchtkastenbuchstaben,
 - Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht
 - Werbeanlagen mit grellen Farbtönen.
 - Werbeanlagen auf Flachdächern
 - Werbeanlagen an Schaufenstern (Bemalungen, Beklebungen), wenn diese mehr als 20 % der Schaufensterfläche bedecken.

C) Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- *Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichende, bereits bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.*
- *Das Bebauungsplangebiet ist teilweise als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung sind bei Baumaßnahmen und Rechtsgeschäften innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Sanierungsgebietes die allgemeinen Vorschriften der §§ 136 ff. sowie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB zu beachten.*
- *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.*
- *Innerhalb des Planungsbereiches verlaufen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die durch die Planung berührt sind und angepasst werden müssen. Die Deutsche Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile beim Ausbau des Telekommunikationsnetzes durch intensive Zusammenarbeit aller Beteiligten genutzt werden können.*



- Innerhalb des Planungsgebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da jedoch bei den zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und oft aus Unkenntnis zerstört werden, ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Rheinischen Landesmuseum Trier anzuzeigen. Die örtlich eingesetzten Firmen sind anzuweisen, etwa zu Tage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (DSchPflG) § 17 unverzüglich zu melden. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für den Regierungsbezirk Trier und den Landkreis Birkenfeld ist unter der Rufnummer 0651/974-0 (Rheinisches Landesmuseum Trier Weimarer Allee 1) zu erreichen.
- Für die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sollen möglichst einheimische Laubgehölze gem. Artenauswahlliste des Fachbeitrags Naturschutz (siehe Anlage) verwendet werden. Gleiches gilt für Fassadenbegrünungen.
- Bauliche Anlagen sollen nicht mit grellen Farben und/oder stark reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.
- Die Entwässerungseinrichtungen und Rückhaltemaßnahmen im Bereich der Straßen und öffentlichen Flächen werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Objektplanung detailliert.
- Für die Renaturierung des Zimmerbaches ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.
- Bei Abgrabungen, Dammverbreiterungen, der Neuanlage oder Versteilung von Böschungen sowie bei Eingriffen in natürliche Hänge sind die gängigen Bau-Normen (DIN 4020, DIN 1054, DIN 4124 usw.) zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Die nach den §§ 44 bzw. 46 Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.

Brandschutztechnische Hinweise:

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsplangebiet (z.B. die Fahrspurbreiten und die Kurvenradien) ist entsprechend der technischen Baubestimmungen (eingeführt durch die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 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 3200l/min (192 m³/h) über einen Zeitraum von zwei 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 100 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.

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom / rückwirkend vom in Kraft.



Birkenfeld, den 26. 10. 2010

P. Hauer
(Stadtbürgermeister) *Hauer*

Anlage 1: Artenauswahllisten des Fachbeitrags Naturschutz zum Bebauungsplan

Anlage 2: Übersichtslageplan über Lärmschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäudeseiten und Gebäudeseitenflächen



ANLAGE 1: Artenlisten des Fachbeitrags Naturschutz

Artenliste 1:

- **Sträucher (Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, 150-200 cm)**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenliste 2:

- **Bäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, StU 18-20 cm)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Artenliste 3

- **Klettergehölze (Pflanzqualität Topfballen, 4-6 Triebe, 60-80 cm**

Nordseite:

Polygonum aubertii	Knöterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Süd- West- und Ostseite:

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Lonicera caprifolia	Jelängerlieber
Lonicera henryii	Immergrüner Jelängerlieber

Artenliste 4

- **Dachbegrünung:**

Ansaat Regelsaatgutmischung für extensive Dachbegrünung oder Pflanzung von Sedumsprossen.