

Verbandsgemeinde Wissen

1. Änderung des Bebauungsplanes "Tiergartenstraße" in Birken-Honigsessen

Projekt-Nr.: 782

Begründung

**Ausfertigung:
- Planfassung -**

Wiehl, im Mai 2003

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
2. Beschreibung des Plangebietes	2
2.1 <i>Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes</i>	2
2.2 <i>Planerische Vorgaben</i>	2
2.3 <i>Städtebauliche und verkehrliche Situationsbeschreibung</i>	3
3. Planung	4
3.1 <i>Städtebauliches Konzept und Erschließung</i>	4
3.2 <i>Art und Maß der baulichen Nutzung; Höhenfestsetzungen und Baugestaltung</i>	4
3.3 <i>Ver- und Entsorgung</i>	6
3.4 <i>Eingriff / Ausgleich</i>	6
3.5 <i>Umwelteinwirkungen</i>	7
3.6 <i>Städtebauliche Daten</i>	7
3.7 <i>Bodenordnung und Realisierung</i>	7

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Ortsgemeinderat Birken-Honigsessen hat in seiner Sitzung am 14.12.1999 den Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "Tiergartenstraße" (2. Erschließungsbereich) gefasst.

Planungsziel ist, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, um den nordwestlichen Teilbereich erschließen und bebauen zu können. Der Bebauungsplan ist seit 1976 rechtskräftig. Die Umlegung für den zweiten Teilabschnitt (nördlicher Planbereich) wurde auf Grund massiver Einsprüche der Anlieger zurückgestellt.

Da sich zwischenzeitlich jedoch Bauinteresse an den Baugrundstücken des nördlichen Planbereiches des Bebauungsplanes geregt hat, soll durch eine bestandsorientierte Planänderung die Möglichkeit zur Umsetzung dieser Bauleitplanung geschaffen werden.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.02.2000 die Änderungsplanung des Bebauungsplanes beauftragt. In Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung wurden 4 Varianten für die Änderungsplanung erarbeitet, die am 27.10.2000 im Bau- und Liegenschaftsausschuss der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen vorgestellt und beraten wurden.

Am 21.11.2000 wurde in einer Anliegerversammlung, zu der 37 Anlieger und Grundstückseigentümer eingeladen waren, der aktuelle Planungsstand anhand der 4 Varianten vorgestellt und diskutiert. Der Bau- und Liegenschaftsausschuss der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen hat in seiner Sitzung am 28.11.2000 das Beratungsergebnis der Anliegerversammlung vom 21.11.2000 zur Kenntnis genommen und gemäß dem Vorschlag der Anlieger beschlossen, die abgeänderte "Planvariante 4" weiter zu verfolgen.

Den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tiergartenstraße" hat der Ortsgemeinderat Birken-Honigsessen in seiner Sitzung am 16.01.2001 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§3 (1) BauGB) erfolgte am 02.04.2001. Im Anschluss daran die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Aufgrund der schwierigen topographischen Situation Eisenhardtstraße/Tiergartenstraße (Planstraße A) wurde im Dezember 2001 die Erschließungsplanung zum Bebauungsplan beauftragt, die eine der Grundlagen des hier vorliegenden Entwurfs darstellt. Die Offenlegung des Entwurfs wurde schließlich am 03.07.2002 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplan mit der abgestimmten Erschließung wurde vom 26.07.2002 bis einschließlich 25.08.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Von den eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Anregung des Eigentümers Flur 19, Parzelle Nr. 1/5, besondere Auswirkungen auf den Offenlageentwurf. Diese Anregung

sieht eine Verlagerung der Planstraße "C" in Richtung Flurstück Nr. 26/1 vor, um eine "faire und gerechte Straßenplanung" in Bezug auf die erforderlichen Grundstücksinanspruchnahmen zu erzielen.

Mit der Verlegung der Planstraße "C" in diesen Bereich musste aufgrund der Abstände zur vorhandenen Bebauung eine Reduzierung der angestrebten Verkehrsfläche von 7,50 m Breite auf 6,75 m Breite vorgenommen werden.

Der Ortsgemeinderat hat am 17.12.2002 beschlossen, diese Änderung in den Bebauungsplanentwurf zu integrieren und den hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf gemäß § 3, Abs. 3, i.V.m. § 3, Abs. 2 BauGB mit der Bestimmung neu auszulegen, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das ca. 4,1 ha große Änderungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes "Tergartenstraße" westlich der Kreisstraße 71 (Hauptstraße).

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand in zentraler Lage von Birken-Honigsessen, in der Gemarkung Birken, Flur 18 und 19.

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Eisenhardtstraße (K 70).
- Im Osten durch die Hauptstraße (K 71).
- Im Süden durch die Straße "Im Tiergarten" sowie durch (Teilflächen der) Parzellen Gemarkung Birken, Flur 19, Flurstücke 93, 94, 141, 164/5, 38/16 und 60/1.
- Im Westen durch Teilflächen der Parzellen Gemarkung Birken, Flur 19, Flurstücke 39, 41, 42, 43, 44, 64, 51, 68; Flur 18, Flurstücke 26/1 (Teilanspruchnahme) und 26/4.

2.2 Planerische Vorgaben

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen stellt diesen Bereich in Birken-Honigsessen als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, dar. Gemäß der Ur-

sprungsplanung des Bebauungsplanes "Tiergartenstraße" aus dem Jahre 1976 bleibt die Art der baulichen Nutzung als Wohn- und Mischgebiet festgesetzt.

2.3 Städtebauliche und verkehrliche Situationsbeschreibung

Das Plangebiet westlich der K 71 ist überwiegend ein Teilbereich der bebauten Ortslage von Birken-Honigsessen, der durch die Straßen "Hauptstraße", "Im Tiergarten", "Tiergartenstraße" (Wirtschaftsweg) und die "Eisenhardtstraße" umgrenzt wird.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes umfasst landwirtschaftliche Flächen, die an den Wirtschaftsweg der "Tiergartenstraße" angrenzen.

Der Bereich entlang der Hauptstraße (K 71) ist, wie der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1976 zeigt, schon zum überwiegenden Teil seit dieser Zeit bebaut. Baulücken, die im Satzungsentwurf aus dem Jahre 1976 noch nachvollziehbar sind, wurden zwischenzeitlich geschlossen. Geprägt wird die Bebauung durch eine ein- und maßgeblich zweigeschossige offene Wohnbebauung mit unterschiedlichen Steildachformen.

Im nördlichen Teilbereich befinden sich zwei Gewerbebetriebe.

Die rückwärtigen Bereiche der Hausgrundstücke entlang der Hauptstraße sowie die unbebauten Flurstücke östlich des Wirtschaftsweges "Tiergartenstraße" werden gärtnerisch genutzt. Teilweise sind entsprechende Nebengebäude und auch Wohngebäude als sogenannte Hinterlandbebauung anzutreffen.

Eine Nachverdichtung gemäß den planerischen Zielen des Bebauungsplanes hat nicht stattgefunden, da nur für den südlichen Bereich ab der Straße "Im Tiergarten" eine Umlegung durchgeführt worden ist.

Wie ein Blick auf die Flurkarte aus dem Jahre 1972 zeigt, ist heute noch die Parzellenstruktur unverändert und eine Bebauung gemäß der Einzelbaukörperfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ohne Umlegung und Realisierung der Erschließung nicht möglich.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hauptstraße (K 71), von der die Straßen "Im Tiergarten" und die "Eisenhardtstraße" abgehen. Die "Tiergartenstraße" als nicht ausgebauter Wirtschaftsweg verbindet im Westen des Plangebietes diese beiden Erschließungsstraßen.

In der Mitte des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung ein Wirtschaftsweg (Flurstück 52), der an dem westlichen Feldweg (Flurstück 64) anbindet. Im Norden und Süden des Änderungsbereiches erschließen zwei Wirtschaftswege Flurstück 68 und Flurstück 60/1 die westliche Feldflur.

3. Planung

3.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Planungsziel ist es, in Anlehnung an die vorhandene Eigentümer- und Grundstückstruktur die Bebauung und Erschließung insbesondere des westlichen Planbereiches zu ermöglichen. Somit können Baulandreserven innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes genutzt sowie dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Die Einzelbaufelder des Bebauungsplanes werden als zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen zusammengezogen, sodass ohne gravierende bodenordnende Maßnahmen eine Neubebauung der Grundstücke ermöglicht wird.

Die Änderung des Offenlageentwurfs bewirkt eine Verschiebung der Lage und Breite der Planstraße "C". Die Planstraße "C" erfährt eine leichte Verschwenkung auf das Grundstück 26/1 und weist mit einer Breite von 6,75 m eine um ca. 0,75 m reduzierte Breite gegenüber dem ersten Offenlageentwurf auf.

Der neue Entwurf wurde zur Abstimmung dem Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen Rheinland-Pfalz, Straßen- und Verkehrsamt Koblenz, der den Ausbau der Eisenhardtstraße (K 70) plant, vorgelegt.

Die Konformität zwischen Entwurf Planstraße "C" und geplantem Ausbau K 70 wurde am 02.04.2003 bestätigt.

Die Planstraße "D" wird ebenfalls mit einer Breite von 6,75 geplant. Die Planstraßen "C" und "D" weisen somit eine Erschließungsqualität auf, die langfristig die Anbindung neuer Wohnbauflächen im Westen ermöglichen. Der dazwischen liegende Bereich (Planstraße "A") ist als Verkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m festgesetzt. In der Mitte des Plangebietes wird über Fußwege die Verbindung zum Dorf und in die freie Feldflur ermöglicht. Ein 4,00 m breiter Stichweg - mit Wendehammer und Stellplatz für Mülltonnen (Planstraße "B") - hat hier Erschließungsfunktion.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung; Höhenfestsetzungen und Baugestaltung

Gemäß dem Ursprungsbebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend als Wohngebiete und Mischgebiete für den nördlichen Teilbereich übernommen. Die Wohn- und Mischgebiete werden in dieser Änderungsplanung jedoch gemäß § 1 Absatz 6 und 7 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert, um dem Gebietscharakter der vorhandenen, überwiegend bebauten Ortslage Rechnung zu tragen. Dies bedeutet insbesondere für die Wohngebiete im rückwärtigen/westlichen Teilbereich (WA 2), dass hier nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Entlang der Hauptstraße / K 71 werden darüber hinaus in dem WA 1-Gebiet Schank- und Speisewirtschaften sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgenommen.

In dem Mischgebiet MI 2, im rückwärtigen Teil der K 71, sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Analog der Festsetzung für die Wohngebiete werden in dem MI 1-Gebiet, entlang der Hauptstraße / K 71, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

Somit wird auch der Planungsintension Rechnung getragen, dass dieses Gebiet vordringlich dem Wohnungsbau vorbehalten bleiben soll und somit der festgesetzte Nutzungsausschluss begründet ist. Darüber hinaus ist der Parkverkehr für Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gerade in den Abend- und Nachtstunden erheblich, und könnte somit die gewünschte Wohnruhe beeinträchtigen.

In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine zweigeschossige Bebauung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und einer max. Gebäudehöhe von 10,0 m für die Wohngebiete festgeschrieben. Die Festsetzung der Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser sowie die Begrenzung von max. 2 Wohnungen in Wohngebäuden nimmt ebenfalls die ortstypische Baustruktur auf.

Für die Mischgebiete wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Vorgaben der Bau-nutzungsverordnung entsprechend festgesetzt (GRZ 0,6, GFZ 1,2 und Gebäudehöhe max. 12,0 m).

Mit den gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dach- und Baugestaltung wird beabsichtigt, Fehlentwicklungen im äußeren Erscheinungsbild dieses Wohnquartiers, das durch seine Ortsrandlage von weitem sichtbar ist, zu verhindern. Die aufgeführten Möglichkeiten lassen einen großen Spielraum für individuelle Entfaltung und eine vielfältige Architektur zu, sodass der Anspruch auf die "Baufreiheit" erhalten bleibt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Über die neuen „Planstraßen“ können alle Ver- und Entsorgungsleitungen in das Baugebiet geführt werden und darüber hinaus besteht die Option für eine mittel- und langfristige Erschließung der westlich angrenzenden Feldflur.

Für das Plangebiet, das weitgehend den Gebäudebestand umfasst, ist die Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Der zentrale Abwasserplan der Verbandsgemeinde Wissen berücksichtigt, dass aus diesem Baugebiet das anfallende Schmutz- und Regenwasser aufgenommen wird. Für die neuen Baugrundstücke westlich der Planstraße A wird das Schmutzwasser an den Schmutzwasserkanal in der Planstraße angebunden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist schadlos gegenüber Dritten über die belebte Bodenzone zu versickern.

3.4 Eingriff / Ausgleich

Im vorliegenden Fall handelt es sich um keine Neuplanung, sondern ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1976 wird geändert. Dies bedeutet konkret, dass der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Ursprungsplan ermöglicht worden ist, der Änderungsplanung gegenüber zu stellen ist.

Die Verkehrserschließung ist sowohl in ihrem Umfang als auch in ihrer Dimensionierung reduziert worden (auch nach Änderung der 1. Offenlage). Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zwar in der Änderungsplanung zusammengezogen worden, jedoch durch die Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,3 wird die Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert. Neben diesen maßgeblichen Festsetzungen, die den Eingriff erheblich mindern, wird auf die eingriffsminimierenden und ausgleichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen. Dies sind im Einzelnen die Erhaltung von vorhandenen Laubgehölzen, die Pflanzgebote für die neue Wohnstraße („Tiergartenstraße“), die Pflanzbindung der privaten Baugrundstücke (pro 300 m²/1 Baum) und die flächige Ortsrandeingrünung im Westen des Plangebietes.

Diese grundsätzliche Gegenüberstellung zeigt, dass durch die Änderungsplanung die baulichen Eingriffe gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Teilbereich erheblich reduziert werden und somit kein Ausgleich gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches erforderlich wird, sondern dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch diese nachhaltige Innenentwicklung Rechnung getragen wird.

3.5 Umwelteinwirkungen

Negative Ein- bzw. Auswirkungen auf bzw. von dem Plangebiet sind nicht feststellbar. Die Prognosewerte für die K 71 bzw. die K 70 liegen bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von ca. 3.200 bzw. 220. Die vorhandene Bausubstanz liegt als gewachsene zentraldörfliche Struktur im vorbelasteten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Vor allem entlang der K 71 können die Orientierungswerte der DIN 18005 in dieser Situation (die Vorgärten grenzen unmittelbar an die Straße) nicht eingehalten werden. Da die erste Änderung keine Veränderung an den Ausweisungen immissionsschutzrelevanter Nutzungen (WA, MI) vornimmt, die gewachsene typische zentraldörfliche Situation keine immissionsbedingte städtebaulichen Missstände aufweist, ist aus städtebaulicher Sicht eine Lärmsanierung (aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen) durch den Planungsträger nicht erforderlich.

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder anderen Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

3.6 Städtebauliche Daten

1.	Räumlicher Geltungsbereich:	<u>ca. 4,10 ha</u>
2.	Wohngebiete:	<u>ca. 3,35 ha</u>
2.1	WA 1:	ca. 0,55 ha
2.2	WA 2:	ca. 2,80 ha
3.	Mischgebiete:	<u>ca. 0,32 ha</u>
3.1	MI 1:	ca. 0,08 ha
3.2	MI 2:	ca. 0,24 ha
4.	Verkehrsflächen:	<u>ca. 0,38 ha</u>
4.1	Straßen:	ca. 0,35 ha
4.2	Fußwege:	ca. 0,03 ha

3.7 Bodenordnung und Realisierung

Die Ortsgemeinde ist bemüht, im Rahmen von freiwilligen und abgestimmten Grenzregelungen die Erschließung zu realisieren. Sofern dies auf diesem Wege nicht möglich ist, können die bodenordnenden Instrumente des Baugesetzbuches zur Anwendung kommen. Bezüglich der Erschließung verbleiben gemäß Baugesetzbuch 10 % der Ausbaurkosten bei der Ortsgemeinde.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141 ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.02 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.02,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnungsbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. I S. 2253),
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung von 31.01.1994 (GVBl. I S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Landesgesetzes zur Durchführung des § 14 a des Bundesbesoldungsgesetzes vom 09.11.99 (GVBl. S. 395),
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 1998, S 365) zuletzt geändert am 12.10.1999 (GVBl. 1999, Nr. 20, S. 344)

PLANZEICHEN GEMÄß PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 und 8 BauNVO:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 und 8 BauNVO:

1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltung
7. Gartenbaubetriebe
8. Tankstellen



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 und 8 BauNVO:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe
4. sonstige Gewerbebetriebe

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 und 8 BauNVO:

1. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

0.6

II

FH 12.00

2 WO

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe der baulichen Anlagen:

max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) in Meter. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Außenhaut des Gebäudes zwischen dem First (Hochpunkt des Gebäudes) und dem senkrechten Schnittpunkt mit dem höchsten natürlich anstehenden Geländeverlauf.

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3. BAUWEISE, BAUGRENZE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 LBauO)

SD/WD/PD

15° - 45°

4.1. Dachgestaltung

Dachform:

Nur Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig

Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind Flachdächer zulässig

Drempel sind bis 1m Höhe nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig

4.2. Baugestaltung

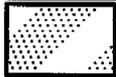
Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial, Spiegelglas und glänzenden Metallen sowie Rundhölzern sind unzulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Fußweg

STM

Stellplatz für Müllbehälter

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Das auf den Grundstücken westlich der Planstraße A zwischen Planstraße C und D anfallende Oberflächenwasser ist ohne Beeinträchtigung Dritter schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

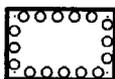


Anzupflanzender Einzelbaum gem. Auswahl der Artenliste I;
der exakte Standort der Straßenbäume wird im Rahmen des Straßenendausbaus
der Lage der Grundstückszufahrten angepasst. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

<u>Artenliste I:</u>	Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
	Esche	- Fraxinus excelsior
	Feldahorn	- Acer campestre
	Hainbuche	- Carpinus betulus
	Spitzahorn	- Acer platanoides
	Winterlinde	- Tilia cordata
	Eberesche	- Sorbus aucuparia
	Felsenbirne	- Amelanchier lamarckii



Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9. Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Stäuchern (Ortsrandeingrünung).
Innerhalb dieser Flächen ist eine Gehölzanpflanzung zu 60 % aus Arten der Artenliste
II anzupflanzen und zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

<u>Artenliste II:</u>	Eberesche	- Sorbus aucuparia
	Wildbirne	- Pyrus pyraeaster
	Wildapfel	- Malus sylvestris
	Walnuss	- Juglans regia
	Vogelkirsche	- Prunus avium
	Kornelkirsche	- Cornus mas
	Gemeine Felsenbirne	- Amelanchier ovalis
	Berberitze	- Berberis vulgaris
	Waldhasel	- Corylus avellana
	Breitblättriges Pfaffenhütchen	- Euonymus latifolia
	Europäisches Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
	Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
	Zwergkirsche	- Prunus fruticosa
	Schlehe	- Prunus spinosa
	Hundsrose	- Rosa canina
	Bibernellrose	- Rosa pimpinellifolia
	Weinrose	- Rosa rubiginosa
	Feldrose	- Rosa arvensis
	Hasel	- Corylus avellana
	Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
	Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
	Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
	Gemeiner Liguster	- Ligustrum vulgare
	Gemeiner Flieder	- Syringa vulgaris
	Faulbaum	- Rhamnus frangula
	Gemeine Berberitze	- Berberis vulgaris
	Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
	Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
	Zweigriffeliger Weißdorn	- Crataegus laevigata

Freiflächen

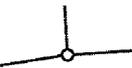
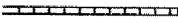
Pro 300 qm eines Baugrundstücks auf denen keine Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt sind, ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder alternativ ein Obstbaum anzupflanzen. Bei Neuanpflanzungen von Gehölzen sind Pflanzen lokaler Herkunft zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Frei- und Gartenflächen ist bei Gehölzanpflanzungen der Anteil an Koniferen auf max. 40% zu beschränken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Änderungsbereich nach 1. Offenlage

8. KATASTERAMTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
- Flur 54 Flurnummer
- 1584 Flurstücksnummer
-  vorhandene Bebauung
-  Böschungen
-  Stützmauern
-  Vorschläge für zukünftiger Grundstücksaufteilungen

9. Hinweis

Bergamt Rheinland-Pfalz:

Im südlichen Teil des Planungsbereiches wurde ehemals Erzbergbau betrieben. Aus diesem Grunde lassen sich Auswirkungen des Bergbaus (Bodensenkungen) nicht mit letzter Sicherheit ausschließen.

Bei Einzelbauvorhaben in diesem Gebiet bittet daher, das Bergamt erneut um Beteiligung.

Aufgestellt:

Wiehl, den 29.08.2003

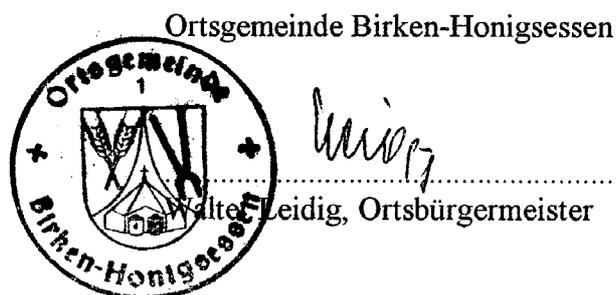
Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Birken-Honigsessen vom 25.06.2003 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2840)m.W.v. 01.08.2002 beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Birken-Honigsessen, den 25.06.03



Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates Birken-Honigsessen über den Bebauungsplan „Tiergartenstraße, 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen wurde gemäß § 10 BauGB am 30.07.2003 in der Rhein-Zeitung mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Birken-Honigsessen, den 30.07.03

