

Teil B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §6 BauNVO)

Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet sind die Nutzungen lt. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig, gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und max. Anzahl der Vollgeschoße festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen.

	Höchstmaße
Nutzungsschablone	A
Grundflächenzahl	0,5
Geschoßflächenzahl	1,0
Max. Zahl der Vollgeschoße	II

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Mischgebiet sind in offener Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO).

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§23 Abs.3 BauN-VO), mit Ausnahme von den in Pkt. 1.6 genannten Anlagen.

1.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (z. B. Carports) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mülltonnenschränke und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

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

Maßnahmen (Regenwasserbehandlung)

Eine wirtschaftliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Planbereich aufgrund des anstehenden Bodens (Lehm) nicht möglich.

Das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen oder ähnlichen Anlagen zurückzuhalten. Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass pro m² zu entsorgender versiegelter Fläche (Dachfläche/versiegelte Grundstücksfläche) 50 Liter Niederschlagswasser zurückgehalten werden können.

Die Rückhalteanlagen dürfen Überläufe erhalten, die das überschüssige Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal im Straßenbereich zuleiten.

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

1.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.8.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Je 200 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein Großstrauch oder kleinkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste A zu pflanzen. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche ist zu begrünen.

Diese Maßnahme dient der Durchgrünung des Plangebietes und der Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes.

- 1.8.2 Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 13° ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.

Diese Maßnahme dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung

- 1.8.3 Wandflächen von mehr als 50 m² bei Wohngebäuden und 20 m² bei Garagen sowie Mauern sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Je 2,0 m ist eine Kletterpflanze gemäß Gehölzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden sowie der Verbesserung mikroklimatischer Verhältnisse.

- 1.8.4 Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste in Pkt 1.7.6 zu entnehmen. Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je 1 m² zu pflanzen.

- 1.8.5 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

1.8.6 Gehölzliste

Vorschläge für Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

Gehölzliste A	-	Private Grünflächen
<u>Baumarten I. Ordnung</u>		
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Tilia cordata	-	Winterlinde
<u>Baumarten II. Ordnung</u>		
Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere
<u>Großsträucher:</u>		
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
<u>Sträucher</u>		
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Bodendeckende Sträucher

- Euonymus fortunei - Kriechspindel
- Geranium macrorrhizum - Storchschnabel
- Hedera helix - Efeu
- Lavandula angustifolia - Lavendel
- Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch
- Rosa spec. - bodendeckende Rose
- Vinca spec. - Immergrün

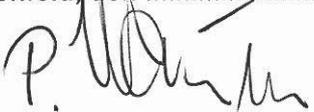
Gehölzliste B - Kletterpflanzen

Selbstklimmer

- Parthenocissus tricuspidata
- Veitchii - Wilder Wein
- Hedera helix - Efeu

Gerüstkletterpflanzen

- Clematis Hybr. - Waldrebe
- Polygonum aubertii - Knöterich
- Lonicera spec. - Geißblatt
- Wisteria sinensis - Blauregen

Ausfertigung
Birkenfeld, den 28. Dez. 2004

.....
Stadtbürgermeister Nauert



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 LBauO)

2.1 Dachformen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Erlaubt sind alle geneigten Dächer. Tonnendächer sind unzulässig. Für Garagen, Carports und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen bis zu 50 m³ sind auch ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 10° und 49° auszuführen.

2.3 Dachaufbauten

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition soll die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.

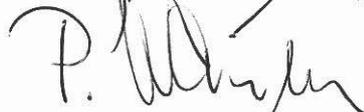
2.4 Dacheindeckung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

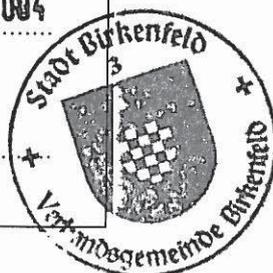
Stark reflektierende bzw. hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Weiche Bedachungen, wie z. B. Stroh, Riet usw. sind unzulässig. Solardächer sind zugelassen.

Ausfertigung

Birkenfeld, den 28. Dez. 2004



Stadtbürgermeister Nauert



3. Empfehlungen und Hinweise

3.1 Drainagewasser/Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

3.2 Erdaushub

Gem. § 2 LABfWAG i.V. mit § 1 LABfWAG ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall - soweit möglich - zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind - soweit möglich - zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (z.B. Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen).

3.3 Flächenbefestigungen

Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren.

3.4 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, Tel.: 06232 / 6757 - 40, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmal- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen.

3.5 Regenwasserbehandlung/Entwässerungskonzept

Die Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen ist in Pkt. 1.7 erläutert.

Die Rückhalteinrichtungen sollten jeweils zur Hälfte des Rückhaltevolumens (50 Liter pro m² zu entsorgender versiegelter Fläche) als Nutzvolumen für Brauchwasser und als Rückhaltevolumen mit Drosselableitung ausgelegt werden.

3.6 Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

3.7 Ingenieurgeologie

Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Vorgaben der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 sind zu beachten.

3.8 Immissionsschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche ist sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel den für die Teilbereiche maßgebenden Immissionsgrenzwert (Grenzwerte gem. §2 Abs.1 16. BImSchV) nicht überschreitet:

Art der baulichen Nutzung	Tag	Nacht
Mischgebiet	64 dB (A)	54 dB (A)

Die Schalltechnische Berechnung erfolgt nach den Richtlinien für Lärmschutz RLS 90. Der Berechnung wurden die jeweiligen DTV-Werte aus der Bundesverkehrszählung 2000 der B 41 (9.336 Kfz/24 h davon anteilig 8,2 % Güterverkehr) und L 167 (6.969 Kfz/24 h davon anteilig 5,1 % Güterverkehr) zugrunde gelegt und auf das Jahr 2020 hochgerechnet.¹ Danach ist auf der

- B41 eine Verkehrsbelastung von 11.090 Kfz/24 h davon anteilig 8,2 % Güterverkehr und auf der
- L 167 eine Verkehrsbelastung von 8.248 Kfz/24 h davon anteilig 5,1 % Güterverkehr anzusetzen.

Die Auswertung der Schalltechnischen Berechnung² hat ergeben, dass die maßgeblichen Beurteilungspegel von 58,4 dB(A) am Tag und 52,8 dB(A) in der Nacht deutlich unter den Immissionsgrenzwerten für ein Mischgebiet von 64 dB(A) am Tage und 54 dB(A) in der Nacht liegen.

¹ Nach Angaben des Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen Rheinland-Pfalz in Koblenz sind für die Verkehrszunahme einer Bundesstraße der 2020er Faktor 1,157 (mit 0,974 auf den 2000er Wert zurückzurechnen) und für eine Landesstraße 2020er Faktor 1,155 (mit 0,976 auf den 2000er Wert zurückzurechnen) heranzuziehen.

² Vgl. Schalltechnische Berechnung Bebauungsplan „Am Talweiher II – Wasserschiederstraße“ in 55765 Birkenfeld, Stand 10. August 2004, Ingenieurbüro Martin, Am Stutzenwald 25, 66877 Ramstein-Miesenbach

Der Beurteilungspegel (Tagwert) mit 58,4 dB (A) ist als maßgeblicher Außenlärmpegel für die Maximalgefahrenabschätzung heranzuziehen. Dieser Wert liegt im ungünstigsten Fall im Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB(A)).

Eine Abschätzung³ der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Fenster als schwächstes Bauteil ergibt, dass auf der Grundlage der Immissionsgrenzwerte für ein Krankenhaus oder Altenheim und des Lärmpegelbereiches II selbst für Bettenräume in Krankenanstalten Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719⁴ ausreichend sind, um das erforderliche Schalldämmmaß R'_w von 35 dB(A) einzuhalten.

Diese Anforderung ist in der Regel bereits aufgrund anderer Vorschriften bspw. der Wärmeschutzverordnung erfüllt.

Der Schutz der geplanten Nutzung durch den Straßenverkehr der B 41 und der L 167 kann durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Ein erhöhter Aufwand im Vergleich zur üblichen Bauweise ist bei geeigneter Grundrissgestaltung nicht erforderlich.

Somit sind keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet „Am Talweiher II - Wasserschiederstraße“ festzusetzen.



³ Mit folgenden Annahmen (s. DIN 4109 Kap. 5): übliche Raumhöhe von etwa 2,5 m, Raumtiefe von 4,5 m oder mehr, Fensterflächenanteil bis zu 60 %, Schalldämmmaß der Wand von 45 dB.

⁴ Zur Definition der Fenster-Schallschutzklassen siehe VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987, Tabelle 2. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß R'_w des am Bau funktionsfähig eingebauten Fensters beträgt für die Schallschutzklasse 2 35 dB(A).