



STADT

BIRKENFELD

BEBAUUNGSPLAN

„BESONDERE WOHNFORMEN AN KAHR“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

PLANVERFAHREN GEMÄß §13B BAUGB

Fassung für den Satzungsbeschluss

01/2023



Inhaltsverzeichnis

1	AUSFERTIGUNGSVERMERK	6
2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	7
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB	7
2.1.3	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB	8
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB	8
2.1.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB	8
2.1.6	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB	9
2.1.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB.....	9
2.1.8	Öffentliche und private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB.....	9
2.1.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB	10
2.1.9.1	Vermeidungsmaßnahmen	10
2.1.9.2	Kompensationsmaßnahmen	11
2.1.10	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB	13
3	REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB)	14
3.1	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO.....	14
3.1.1	Dachgestaltung.....	14
3.1.2	Dacheindeckung.....	14
3.1.3	Gebäudeaußenflächen	14
3.1.4	Müllaufbewahrung	14
3.2	Kulturdenkmäler gemäß §17 DschPflG	14
3.3	Oberflächenwasserbewirtschaftung	14
3.4	Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke.....	16
4	HINWEISE	17



4.1	Ingenieurgeologie	17
4.2	Brandschutz.....	17
4.3	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen.....	18
4.4	Deutsche Telekom.....	18
4.5	Landesbetrieb Mobilität.....	19
4.6	Strom- und Breitbandversorgungsleitungen	20
5	GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN.....	22
5.1	Baukörper	22
5.1.1	Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft.....	22
5.1.2	Zeitgemäße, moderne Architektur mit regionalem Bezug.....	22
5.1.3	Stimmige Proportionen	22
5.1.4	Harmonische Fassadengestaltung	22
5.1.5	Ruhige Dachlandschaft	23
5.2	Materialität	23
5.2.1	Fassaden.....	23
5.2.2	Dacheindeckung.....	23
5.2.3	Nebenbauten	23
5.3	Farbgebung	24
5.4	Freiraumgestaltung und Begrünung.....	25
5.4.1	Versiegelung.....	25
5.4.2	Bepflanzung.....	25
5.4.3	Grundstückseinfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen	25
5.4.4	Vorgarten und Hauseingang	26
5.4.5	Pflanzenauswahl im Hinblick auf eine Klimaresilienz.....	26
5.4.6	Beachtung von Artenschutz und Biodiversität.....	26
6	NUTZUNGSEMPFEHLUNGEN.....	28
6.1	Nutzung von Niederschlagswasser	28
6.2	Nutzung des anfallenden Oberbodens	28
6.3	Nutzung solarer Energie	28
7	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS UND BEGRÜNDUNG	29
7.1	Erfordernis einer Wohnbauflächenentwicklung	29
7.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	31
8	LAGE IM RAUM.....	33
9	BEGRÜNDUNG	34



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

9.1	Art der baulichen Nutzung.....	34
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	34
9.3	Bauweise.....	35
9.4	Nebenanlagen.....	35
9.5	Garagen Carports, Stellplätze.....	36
9.6	Verkehrsflächen.....	36
9.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung.....	37
10	BEACHTUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGSRECHTLICHER BELANGE	38
10.1	Regionaler Raumordnungsplan.....	38
10.2	Landesweiter und Regionaler Biotopverbund / Planung vernetzter Biotopsysteme.....	39
10.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	39
10.4	Internationale Schutzgebiete / IUCN.....	40
10.5	Nationale Schutzgebiete.....	40
10.6	Biotopkataster.....	40
10.6.1	Biotopkataster (BK).....	40
10.6.2	Biotoptypen (BT).....	40
11	BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	42
11.1	Immissionsschutzrechtliche Belange.....	42
11.2	Erschließungsrechtliche Belange.....	42
11.3	Bodenschutzrechtliche Belange.....	42
11.4	Wasserschutzrechtliche Belange.....	42
11.5	Forstliche Belange.....	43
12	UMWELTBELANGE	45
12.1	Schutzgüter.....	45
12.1.1	Tiere.....	45
12.1.2	Pflanzen.....	45
12.1.3	Fläche, Boden.....	46
12.1.4	Wasser.....	46
12.1.5	Luft, Klima.....	46
12.1.6	Landschaft.....	46



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bauungsplan

12.1.7	Biologische Vielfalt	46
12.1.8	Wirkungsgefüge.....	47
12.1.9	Menschen, Gesundheit, Bevölkerung	47
12.1.10	Kultur- und Sachgüter	47
12.2	Artenschutzfachbeitrag	47
12.3	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands	48
12.3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	48
12.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	48
13	PFLANZENLISTE	51

Anlagen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Bebauungsplanentwurf



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

1 Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Birkenfeld, den 01.02.2023



Mirosław Kowalski

Stadtbürgermeister





Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO festgesetzt. Die nach §4 BauNVO zulässigen Nutzungen werden wie folgt beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §4 Abs.2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß §1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gemäß §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet Räume zulässig.

Gemäß §13a BauNVO i.V.m. §1 Abs.6 BauNVO sind Ferienwohnungen in Baugebietsteil WA1 und WA2 ausgeschlossen.

Die Nutzungen in Baugebietsteil WA3 müssen überwiegend dem „Pferdegestützten Leistungs- und Therapiezentrum (PLT)“ dienend sein.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Gebietsart und Baugebietsteil	WA1	WA2	WA3
Bauweise	offen	offen	offen
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6	0,4	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	I	III

2.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

In allen Baugebietsteilen wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind damit Einzelhäuser und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis 50m Länge.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

2.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig, auch wenn im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze¹ sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche (hintere Baugrenze auf dem jeweiligen Grundstück). Der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche muss min. 5,0 m betragen.

Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Pro Wohngebäude sind 2 Stellplätze einschließlich Garage auf dem Grundstück herzustellen.

Freistehende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zu einem umbauten Raum von max. 20 m³ (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen und Carports) je Baugrundstück zulässig.

¹ **Garagen** sind vollständig umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Garage liegt dann regelmäßig vor, wenn die allseitige Umschließung des Raumes durch Bauteile wie Wände sichtbar wird.

Carports sind überdachte Stellplätze (siehe unten), die über zusätzliche geschlossene Seitenwände verfügen können.

Überdachte Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Überdachung. Zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig.



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

2.1.6 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird in Baugebietsteil WA1 auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude, in Baugebietsteil WA2 auf 1 Wohnung pro Wohngebäude festgesetzt. Eine Einschränkung von Wohneinheiten in Baugebietsteil WA3 erfolgt nicht.

2.1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

2.1.8 Öffentliche und private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die Grünflächen werden als

- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel, Pferdeweide“

festgesetzt. Die Wiesenflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Bau-liche Anlagen sind im Bereich der privaten Grünflächen unzulässig.

Innerhalb der Pferdeweide sind insgesamt 10 großkronige Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

9

Durchzuführende Maßnahmen

- Pflanzung von 10 standortgerechten großkronigen Obstbäumen vereinzelt oder in Clustern
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Obstbäume
- Verwendung regionaler, standortgerechter Obstbaumsorten (Apfel, Birne, Zwetschge, Pflaume, Kirsche)
- Pflanzqualitäten und -ausführung: 3xv, STU 12-14, wurzelnackt, Wühlmausschutz, Stammbefestigung mit Baumgurt, Baumscheibe mit Holzhackschnitzel
- Vierbock mit ausreichendem Abstand zum Stamm (> 1,0 m) und Drahtgeflecht als Ver-
bisschutz (Pferde)
- Ersatz bei Ausfall von Bäumen durch Nachpflanzung



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

2.1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

2.1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen

Bodenschutz (V_1)

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten. Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen. Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen. Bei nicht sofortiger Wiederverwendung ist er fachgerecht in 1,5 m hohen Mieten zwischen zu lagern und mit einer Ansaat zu begrünen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern die Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden.

Grundstückseigentümer sind gemäß §7 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen können auch nach §2 LBodSchG Erosionsschäden sein, welche die obere Bodenschicht in ihrer Funktion beeinträchtigen.

Gehölzrodungen (V_2)

Gehölzrodungen sind ausschließlich – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes – zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Artenschutz (V_3)

Aus Gründen des Artenschutzes sind alle kurzfristig realisierbaren Kompensationsmaßnahmen möglichst rasch umzusetzen. An allen Baumstandorten (öffentlich = Baumreihe entlang der Wasserschieferstraße und privat = Obstbäume auf der Pferdeweide) sind Nistmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse anzubringen.

Gehölzerhaltung (V_4)

Bestehende Gehölzstrukturen, die nicht innerhalb von Bauflächen oder Verkehrsflächen liegen sollten möglichst erhalten und in die Freianlagenplanung integriert werden.



2.1.9.2 Kompensationsmaßnahmen

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (A_1)

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden:

Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Vorgarten ist zu begrünen, sofern er nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt wird. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Pro Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum entsprechend der Artenliste im Vorgarten zu pflanzen.

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit innenliegenden Drahtzäunen - zulässig. Hecken ausschließlich aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Immergrüne Straucharten sind ausschließlich im Verbund mit laubwerfenden Gehölzen der Artenliste im Anhang zulässig, dabei darf der Anteil der immergrünen Sträucher 50% nicht überschreiten. Eine Auswahlliste von laubwerfenden und immergrünen Gehölzen kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben. Sogenannte „Schottergärten“ – großflächig (über 5 m²) mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel darstellen – sind auf der ganzen Grundstücksfläche unzulässig.

Naturnahe Anlage der innenliegenden Grünfläche (A_2)

Die Planung der innenliegenden Grünfläche ist entsprechend dem Biodiversitätsgedanken² auszurichten. Die innenliegende Grünfläche ist parkartig naturnah zu gestalten:

- Alle „harten“ Einfriedungen (Stützmauern, Beeteinfassungen etc.) sind als unverfugte Natursteinmauern umzusetzen. Als Steine sind ausschließlich regionaltypische Sorten (bspw. Allenbacher Steinbruch) zu verwenden. Natursteinmauern sind ein typischer Bestandteil der Region und bieten für Reptilien und Insekten wichtige Habitate. Betonhangsteine (bspw. Hangflor) sind generell unzulässig.

² Unter dem Begriff „Biodiversität“ versteht man die Vielfalt der Arten, Gene und Lebensräume. Dabei sind Biodiversität, intakte Natur und artenreiche Kulturlandschaften wesentliche Grundlagen für eine stabile und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung. Unsere Lebensgrundlagen und unser gesellschaftliches Wohlergehen hängen von den Ökosystemleistungen ab, die vielfältige Lebensräume und ihre Bewohner für uns erbringen. Artenreiche Natur- und Kulturlandschaften prägen das Bild der Region und tragen zur regionalen Wertschöpfung bei. Lebendige Natur bietet hohen Erholungswert. Die Sicherung der biologischen Vielfalt ist somit für die Lebensqualität der Menschen, für die Landwirtschaft und auch für andere Sektoren wie Wirtschaft, Tourismus und Gesundheit von großer Bedeutung.



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

- Wegeflächen sind ausschließlich in wassergebundener Form zu befestigen. Die Materialien (Splitt, Kies, Schotter, Holzhäcksel, Holzscheiben, Steintrittplatten) sind aus regionalen Quellen zu beschaffen.
- Bei einer Neuensaat der Freiflächen sind ausschließlich Regiosaatgutmischungen zu verwenden (HK9, Grundmischung UG), reine Rasenflächen sind nur in Kombination mit blütenreichen Säumen und Randstreifen zulässig (Betretungs- und Betrachtungsgrün).
- Staudenflächen sind so anzulegen, dass vorrangig regional typische und standortgerechte Stauden zum Tragen kommen. Daneben ist der Klimawandel besonders in der Auswahl geeigneter, klimaverträglicher Arten und Sorten zu beachten. Staudenflächen sollen, wenn möglich mit Kräuter- und Gemüsebeeten (Küchenkräuter, Heilkräuter, Gemüsegarten) ergänzt werden. Auch hier sind heimische Kräuterarten und -sorten und Gemüsesorten zu favorisieren.
- Alle Staudenflächen sind mit Kleinstrukturen zu ergänzen (Wildbienenhaus, lose Steinhäufen, Totholz, Reisighaufen), die für Kleintiere und Insekten geeignete Quartiere ausbilden können.
- Zur Baum- und Strauchbepflanzung sind ausschließlich die in der Artenliste aufgeführten Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze und hartlaubige Gehölze sind generell unzulässig.
- Von einer Verwendung von Buchs sollte aufgrund des zunehmenden Schädlingsbefalls abgesehen werden.
- Alle Wiesen- / Rasenflächen sind mindestens 1mal aber höchstens 3mal im jeweiligen Verpflichtungsjahr zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 20. Juni), das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind so durchzuführen, dass keine überschüssigen Bodenmassen entstehen und Böschungen landschaftsrecht ausgeformt werden.
- Flächenvollversiegelungen innerhalb der Parkanlage mit Ausnahmen von Fundamenten sind nicht zulässig.

12

Anpflanzung einer Laubbaumreihe (A_3)

Innerhalb der privaten Grünflächen sowie der Flächenfestsetzung nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB ist entlang der Wasserschieferstraße eine Laubbaumreihe aus großkronigen, standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen.

Durchzuführende Maßnahmen

- Pflanzung von 10 großkronigen, standortgerechten Laubbäumen in Reihe mit einem Pflanzabstand von 7 m
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Laubbaumreihe



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

- Verwendung standortgerechter, klimaresistenter und stadtklimaverträglicher Laubbaumarten (siehe Pflanzenliste im Anhang)
- Pflanzqualitäten und -ausführung: 3xv, STU 12-14, wurzelnackt, Wühlmausschutz, Dreibock, Stammbefestigung mit Baumgurt, Baumscheibe mit Holzhackschnitzel, Wildverbisschutz
- Ersatz bei Ausfall von Bäumen durch Nachpflanzung

Anpflanzung von Obstbäumen im Bereich der privaten Grünfläche / Pferdeweide (A_4)

Innerhalb der Pferdeweide sind insgesamt 10 großkronige Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Durchzuführende Maßnahmen

- Pflanzung von 10 standortgerechten großkronigen Obstbäumen vereinzelt oder in Clustern
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Obstbäume
- Verwendung regionaler, standortgerechter Obstbaumsorten (Apfel, Birne, Zwetschge, Pflaume, Kirsche)
- Pflanzqualitäten und -ausführung: 3xv, STU 12-14, wurzelnackt, Wühlmausschutz, Stammbefestigung mit Baumgurt, Baumscheibe mit Holzhackschnitzel
- Vierbock mit ausreichendem Abstand zum Stamm (> 1,0 m) und Drahtgeflecht als Verbisschutz (Pferde)
- Ersatz bei Ausfall von Bäumen durch Nachpflanzung

13

2.1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens ist, um eine Richtwertehaltung der Innenräume des Allgemeinen Wohngebietes sowie für die Außenwohnbereiche zu gewährleisten, eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu errichten. Die Lärmschutzwand ist allseitig durch Pflanzenarten der beigefügten Pflanzenliste zu begrünen.³

³ GSB Schalltechnisches Beratungsbüro (2021): Stadt Birkenfeld - Bebauungsplan „An Kahr“ - Schalltechnisches Gutachten; 21-066_20210802_Vorabergebnisse B-Plan An Kahr



3 Regelungen nach Landesgesetzen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO

3.1.1 Dachgestaltung

Im Gebiet sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zugelassen. Als geneigte Dächer sind ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig.

3.1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden und/oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden, zulässig sind jedoch – unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung – Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Dächer mit einer Dachbegrünung sind nur zulässig, sofern ein Nachweis der Löschwasserversorgung mit 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden kann.

3.1.3 Gebäudeaußenflächen

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen herzustellen. Weiterhin zulässig sind Sichtmauerwerk mit heimischem Naturstein, unbehandelte und naturbelassene Holzverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen. Klinkerfassaden sind unzulässig. Die Errichtung von Blockhäusern ist nicht gestattet. Weiterhin unzulässig sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit keramischen Werkstoffen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.

3.1.4 Müllaufbewahrung

Standplätze für Mülltonnen oder Müllbehälter sind entweder baulich in Gebäude zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

3.2 Kulturdenkmäler gemäß §17 DschPflG

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden.

3.3 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den Grundstücksflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sind

- bis 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden, Wiesenmulden für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone und/oder
- bis 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden, Wiesenmulden) für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone mit darunter eingebauten Rigolen und/oder
- Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhalteraum und eingebautem kontinuierlichen Drosselabfluss

anzulegen.

Bis zur Höhe des Drosselabflusses kann die Zisterne als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Der Drosselabfluss des als Rückhaltung verwendeten Teils der Zisterne darf je angeschlossener 100 m² vollversiegelter Fläche maximal 1 l/s betragen.

Bei der Bemessung der Versickerungsmulden oder der Zisternen mit Drosselabfluss sind pro 100 m² vollversiegelter Fläche 1 m³, mindestens 3 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen. Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad sowie die Abflussverminderung durch begrünte Dächer sind nach den Abflussbeiwerten der aktuellen DIN 1986 zu ermitteln. Die Versickerungsmulden und Zisternen sind hinsichtlich erforderlichem Mindestvolumen und baulicher Ausprägung auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

Zur Betriebssicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind die Mulden und Zisternen mit einem Überlauf zu versehen. Dieser Überlauf ist leitungsgebunden dem bestehenden Regenwasserkanal der Parzelle 238/6 zuzuleiten und über den bestehenden Auslauf breitflächig in die Talaue des Waldwiesenbachs einzuleiten.

Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

Eine Einleitung des Überlaufes oder des Drosselablaufes der Zisternen in den Schmutzwasserkanal (Mischwasserkanal) ist unzulässig.

Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Mulden und Rigolen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu allen Nachbargrenzen haben.

Der Nachweis über die Rückhaltungsmulden oder Zisternen ist im Bauantrag zu erbringen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Abführen des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Mischwasserkanalsystem der Wasserschieferstraße.

Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen sind gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
2. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

3.4 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

4 Hinweise

4.1 Ingenieurgeologie

Boden

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

Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

4.2 Brandschutz

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden.

Entsprechend DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 405 ist bei einer Anzahl der Vollgeschosse $N > 3$ i.V.m. einer GFZ $< 1,2$ eine Löschwasserversorgung von $96 \text{ m}^3/\text{h}/2\text{h}$ erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist mit $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von 2 Stunden am Entnahmepunkt 84.1 (innerhalb des 300m-Radius) sichergestellt. Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen bestehen.

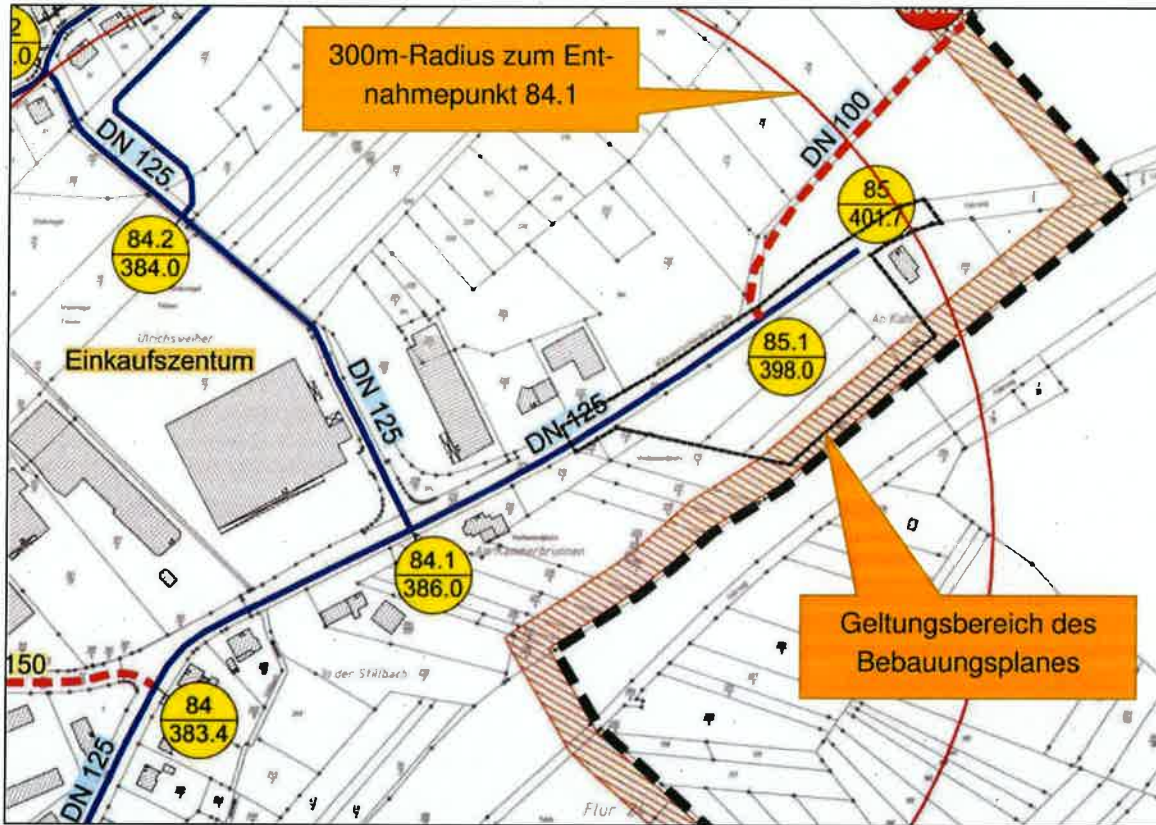


Abb. 1: Entnahmepunkte zum Löschwasser (Quelle: VGW Birkenfeld 2021)

4.3 Begründung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begründung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

4.4 Deutsche Telekom

Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom eingeräumt wird und dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone vorgenommen wird.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger.

4.5 Landesbetrieb Mobilität

1. Die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B41, ist wie im Plan zeichnerisch dargestellt, einzuhalten. Ausnahme bildet die Lärmschutzwand. Diese darf, wie im Plan eingetragen errichtet werden, d. h. der Abstand von 12 m an der engsten Stelle (B 41-Lärmschutzwand) ist nicht zu unterschreiten.
2. Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches hat rückwärtig über die Wasserschiefer Straße zu erfolgen.
3. Im Hinblick auf eine mögliche Anbringung von Solar- und Fotovoltaikmodulen ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass, sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflexionen kommen sollte, seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen sind, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.
4. Für die Entwässerung des in den Baugebieten anfallenden unverschmutzten, nicht zu versickernden Oberflächenwasser und für eventuelle Notüberläufe sind unbedingt Lösungen ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung unserer Straßenentwässerungseinrichtungen zu suchen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der klassifizierten Straße darf durch das Bauvorhaben sowie die damit verbundenen Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Es dürfen keinerlei Veränderungen ohne unsere Zustimmung vorgenommen werden.
5. Die Kriterien Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme sind anzuwenden. Im Hinblick auf eventuelle landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen, Anpflanzungen usw. bedeutet dies, dass die Sicherheitsabstände nach RPS 20092u klassifizierten Straßen einzuhalten sind. Weiterhin darf die Bepflanzung/Bebauung u. ä. nicht sichtbehindernd und verkehrsgefährdend sein. Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen sind herzustellen und auf Dauer freizuhalten.
6. Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabeln etc. im Bankett von Bundes-, Landes- und/oder Kreisstraßen handelt es sich bei einer Inanspruchnahme von Straßeneigentum. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es somit erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller und dem LBM ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Entsprechende Anträge sind an den LBM Bad



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Kreuznach über unsere Straßenmeisterei Birkenfeld zu richten. Weiterhin ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone außerhalb des im Zuge der Bundes- und Kreisstraße festgesetzten Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt anzuzeigen. Die Baubeschränkungszone beträgt bei Bundesstraßen 40 Meter, gemessen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand.

4.6 Strom- und Breitbandversorgungsleitungen

Die Westnetz GmbH betreibt im Plangebiet dinglich gesicherte Strom- und Breitbandversorgungsleitungen, die in Absprache im Spülbohrverfahren erstellt wurden. Auf diese ist bei der Nutzung der Flächen Rücksicht zu nehmen. Sollten bei der Bauausführung Änderungs- oder Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. den gesetzlichen Bestimmungen. Es wird gebeten, dass das beauftragte Bauunternehmen sich vor Baubeginn über die genaue Lage unserer Versorgungsleitungen bei der Netzplanung in Idar-Oberstein (E-Mail: Planauskunft-rnh@westnetz.de) oder im Webportal www.westnetz.de zu informieren. Anliegend ein aktueller Auszug aus den Bestandsplänen. Bei näheren Erläuterungen: Ansprechpartner ist unser Mitarbeiter Herr Helm Tel; 06781/55-3166, Email: norbert.helm@westnetz.de.



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

5 Gestaltungsempfehlungen

In den nachstehenden Leitlinien sind Inhalte und gestalterische Ziele erläutert, die dem Bauherrn als Empfehlung und Information dienen sollen.

5.1 Baukörper

Städtebauliches Ziel ist es, die regionale Formensprache der Baugestalt des Hunsrücks zu erhalten und entsprechend den aktuellen Bedürfnissen weiter zu entwickeln. Der gestalterische Maßstab ist das zeitgemäße Bauen unter Berücksichtigung der für die Region typischen Bauformen und Materialien. Die Zeit und der Ort, in denen das Baugebiet entstanden ist, sollen erkennbar bleiben und zur Bildung einer eigenen Identität beitragen.

Es werden folgende Gestaltungsleitlinien empfohlen:

- eine zeitgemäße, moderne Architektur mit regionalem Bezug,
- stimmige Proportionen,
- eine harmonische Fassadengestaltung,
- eine ruhige Dachlandschaft sowie
- eine homogene Material- und Farbwahl.

22

5.1.1 Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft

Bei der Materialauswahl der Baukörper sind besonders die Aspekte der Nachhaltigkeit sowie der Kreislaufwirtschaft zu berücksichtigen. Nachhaltig bedeutet eine hohe Ressourceneffizienz in den Bereichen Energie, Wasser und Material. Materialien, die nicht wieder in die Kreislaufwirtschaft implementiert werden können (bspw. Recycling) sollten nicht herangezogen werden.

5.1.2 Zeitgemäße, moderne Architektur mit regionalem Bezug

Heute zeitgemäß zu bauen bedeutet, mit modernen Baustoffen und Bauformen auf die Anforderungen unserer Zeit und den Entstehungsort zu reagieren. Das heißt in erster Linie, dass typische Bauformen aus früheren Epochen (z.B. „trierisch-römische Villa“) und anderen Regionen (z.B. „Schwarzwaldhaus“, „Finnisches Blockhaus“) nicht angewandt werden sollten.

5.1.3 Stimmige Proportionen

Stimmige Proportionen sind ein sehr wichtiges Kriterium für die Qualität einer Bebauung. Die Proportion eines Hauses verleiht ihm sein Gesicht.

5.1.4 Harmonische Fassadengestaltung

Die Berücksichtigung regional gewachsener Bauformen verliert im Zuge der Globalisierung zunehmend an Bedeutung. Trotzdem können regionale Bezüge in Kubatur und Materialwahl eine stärkere Identität des Wohngebiets fördern.



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Es ist darauf zu achten, dass die Fassadengestaltung – auch im Kontext mit der Nachbarschaft – harmonisiert und den Entwurfsgedanken nach außen projiziert. Auskragende Balkone sollten vermieden werden. Gestalterisch wesentlich besser einbinden lassen sich Balkone auf eingeschossigen Gebäudeteilen oder in Form von Loggien oder Dachterrassen.

5.1.5 Ruhige Dachlandschaft

Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächern wurden ausgeschlossen. Wegen überzeugender funktionaler und energetischer Vorteile sind Satteldächer und Pultdächer zu bevorzugen.

Minimale Dachüberstände sind typisch für die geographische Region. Größere Dachüberstände sollten vermieden werden.

Dachgauben bei flach geneigten Dächern bis 25° sind gestalterisch problematisch und funktional nicht sinnvoll. Prinzipiell sind Dachflächenfenster zu bevorzugen, da sie ökonomisch, energetisch und hinsichtlich der Belichtung wesentliche Vorteile bieten.

5.2 Materialität

5.2.1 Fassaden

Grelle Farben sowie reflektierende Materialien sollten nicht zur Anwendung kommen. Folgende Materialien sollten für die Fassadengestaltung verwendet werden:

- glatt verputzte Wandflächen oder regional typischer Reibputz,
- unbehandelte und naturbelassene Holzverkleidungen und
- Verkleidungen aus anderen nichtreflektierenden Plattenwerkstoffen

Sichtmauerwerk mit regionalem Bezug sollte als besonderes Gestaltungselement für einzelne Bauteile angewandt werden, nicht jedoch für die Gesamtfassade. So sind z.B. Stützmauern oder architektonisch wichtige Mauerscheiben in Schiefer oder Natursteinen regionaler Herkunft erwünscht.

Fliesen und Kunststoffverkleidungen aller Art (Klinkerimitat, Fliesenimitat etc.) sollten bei der Gestaltung der Fassaden nicht verwendet werden.

Es ist sich auf 2-3 Materialien oder Farben für die Fassade und den Außenraum zu beschränken. Dadurch wird ein angenehmes und ruhiges Erscheinungsbild erzeugt.

5.2.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung sollte sich farblich im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer von schwarz bis grau bewegen. Stark reflektierende oder glänzende Materialien sollten auch hier nicht verwendet werden.

5.2.3 Nebenbauten

Kleine Nebengebäude wie Pergolen, Lauben oder Gartenschuppen sind ein wesentliches Element zur Gliederung und Gestaltung des Außenraums einer Siedlung. Gerade deswegen sollten sie von vornherein mit geplant und gestalterisch auf den Hauptbaukörper abgestimmt



werden. Bezüglich der zu verwendenden Materialien und Formgebung gelten daher die gleichen Bestimmungen wie für die Hauptbaukörper.

5.3 Farbgebung

Durch die empfohlene Farbpalette soll eine farbliche Homogenität geschaffen werden. Die Töne können der unten dargestellten Farbpalette mit RAL-Angaben entnommen werden.

Erwünscht sind demnach neutrale Weiß- bis Grautöne aller Helligkeitsstufen, mit denen vorzugsweise der überwiegende Teil der großen Flächen gestaltet werden soll, sowie eine Auswahl leicht ins erdig-graue gebrochener farbiger Bunttöne, die – auch aufgehellt mit einem Weißanteil von 20 % – vorzugsweise für untergeordnete Bauteile Anwendung finden sollen.

Nicht empfehlenswert sind damit:

- reine Bunttöne ohne Grauanteile, ("knallbunte" Farben), weil diese im Zusammenspiel mit den anderen Farben zu aufdringlich und dominant wirken und stark ins Pastell aufgehellte Töne (rosa, himmelblau), mit hohem Weißanteil, aber ohne erdigen Grau- oder Schwarzanteil, da diese häufig zu rein wirken und mit erdig gebrochenen Farben nicht harmonieren.
- glänzende Oberflächen.

Grundsätzlich sollten immer die natürlichen Materialfarben von rohen oder farblos behandelten Materialien wie Beton, Holz, Stahl und Stein Verwendung finden, soweit ein harmonisches Gesamtbild erhalten bleibt.



Abb. 3: Farbpalette als Empfehlung



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

5.4 Freiraumgestaltung und Begrünung

5.4.1 Versiegelung

Die Versiegelung der Grundstücke ist so gering wie möglich zu halten, um einen übermäßigen Wasserabfluss zu verhindern. Unbepflanzte Flächen wie Hofflächen, Einfahrten und nicht überdachte Stellplätze sollen aus versickerungsfähigen Materialien bzw. Konstruktionen hergestellt werden. Dies können wassergebundene Decken, offenfugige Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. sein.

Sogenannte „Schottergärten“ – großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel darstellen – sollten auf der ganzen Grundstücksfläche nicht zur Anwendung kommen.

Jede bauliche Maßnahme verringert die Grundwasseranreicherung, verhindert die Luftkühlung durch Verdunstung und schränkt die wichtigen Bodenaktivitäten (Sauerstoffproduktion) ein. Darum ist es wichtig, dass sinnvolle ausgleichende Schritte unternommen werden, die den Anteil unversiegelter Flächen steigern. Eine flächendeckende Bepflanzung z.B. dient zur Kühlung, Sauerstoffproduktion, Verschattung, Staubbindung und dem Lärmschutz.

5.4.2 Bepflanzung

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit innenliegenden Drahtzäunen - zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sollten nicht umgesetzt werden. Immergrüne Straucharten sind ausschließlich im Verbund mit laubwerfenden Gehölzen der Artenliste im Anhang zulässig, dabei soll der Anteil der immergrünen Sträucher 50% nicht überschreiten. Eine Auswahlliste von laubwerfenden und immergrünen Gehölzen kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

Pro Grundstücksfläche soll ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum entsprechend der Artenliste im Vorgarten gepflanzt werden. Die Bepflanzung sollte innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchgeführt und dauerhaft erhalten werden. Ein sogenannter „Hausbaum“, d.h. ein markanter freistehender Laubbaum vor der Straßenfassade eines Hauses, gliedert und belebt den öffentlichen Raum.

5.4.3 Grundstückseinfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen

Die Grundstückseinfriedung definiert den Übergang von einer privaten Fläche zu einer anderen privat genutzten Fläche oder zu einem öffentlichen Bereich. Da die Übergangszone vom privaten zum öffentlichen Bereich den Gemeinschaftsraum mindestens ebenso prägt wie die Grundstücksbebauung, ist auf deren Planung besondere Sorgfalt zu verwenden.

Das natürliche Geländeniveau ist weitgehend zu erhalten. Die Baugrundstücke sind der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen. Maßgeblich ist die öffentliche Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird.



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

5.4.4 Vorgarten und Hauseingang

Der Hauseingang ist zusammen mit dem Vorgarten die Visitenkarte jeden Hauses. Einladend wirken Vorgärten mit klar abgesetzter Zuwegung und landschaftsgärtnerischer Gestaltung der übrigen Flächen. Nutzgärten sollten im Vorgartenbereich nicht ausgeführt werden:

Der Bereich vor dem Haus sollte durch klar definierte Einfriedungen eingefasst werden. Anstelle einer Einfriedung ist auch eine klare Abgrenzung der privaten Flächen von der Gehweg- bzw. Straßenfläche durch eine bepflanzte, nicht befestigte Grünfläche möglich. Der Vorgartenbereich sollte am Übergang zum öffentlichen Straßenraum für die Zuwegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m befestigt werden. Der Vorgartenbereich sollte am Übergang zum öffentlichen Straßenraum für die Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 5,00 m befestigt werden. Werden Zuwegung und Stellplätze miteinander kombiniert, ist eine Mindestdurchgangsbreite der Zuwegung von 1,25 m zu gewährleisten (§ 7 Landesbauordnung).

5.4.5 Pflanzenauswahl im Hinblick auf eine Klimaresilienz

Die Entwicklung des Klimas in Rheinland-Pfalz seit den 1960er Jahren zeigt eine hohe natürliche Variabilität. Diese wird zunehmend von Erwärmungstrends überlagert, die komplexe Auswirkungen haben. Untersuchungen zeigen, dass der Klimawandel mit dem Risiko einer Zunahme witterungsbedingter Extreme einhergeht.

Für die Vegetation im ländlichen Raum sind insbesondere die folgenden Parameter von Bedeutung:

- Beginn der Vegetationszeit und Gefährdung durch Spätfröste
- Lufttemperatur und Niederschlag im Sommerhalbjahr
- Maxima der Lufttemperatur im Sommer, charakterisiert durch die Zahl der Sommertage (Tagesmaximum > 25 °C).

Die Pflanzenauswahl sollte die angeführten Parameter berücksichtigen, um regionaltypische klimaresistente Gärten zu erreichen.

Die Befestigung und Versiegelung von Flächen sollte auf der Grundlage einer realistischen Abwägung der Nutzungsanforderungen geschehen und – wo immer möglich – zugunsten der Regenwasserversickerung, eines guten Mikroklimas und der Erhaltung von naturnahen Lebensräumen vermieden werden.

Großflächig gekieste Bereiche (Schottergärten) und die Verwendung von Kunststoffunkrautfolien sollten nicht zur Anwendung kommen.

Extensive Blüh- und Spielwiesen ist anstelle von reinen Rasenflächen den Vorzug zu geben.

5.4.6 Beachtung von Artenschutz und Biodiversität

Unter dem Begriff „Biodiversität“ versteht man die Vielfalt der Arten, Gene und Lebensräume. Dabei sind Biodiversität, intakte Natur und artenreiche Kulturlandschaften wesentliche Grundlagen für eine stabile und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung.



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Artenreiche Natur- und Kulturlandschaften prägen das Bild der Region und tragen zur regionalen Wertschöpfung bei. Lebendige Natur bietet hohen Erholungswert. Die Sicherung der biologischen Vielfalt ist somit für die Lebensqualität der Menschen, für die Landwirtschaft und auch für andere Sektoren wie Wirtschaft, Tourismus und Gesundheit von großer Bedeutung.

Eine Verfügbarkeit von Reproduktionsstätten und Nahrungshabitaten kann mit einfachen Mitteln erreicht werden:

- Nistkästen für Vögel und Fledermäuse
- Kleinstrukturen im Garten wie Komposthaufen, Reisighaufen, Brachflächen
- Lebenstürme, Insektenhaus und Fledermausturm



6 Nutzungsempfehlungen

6.1 Nutzung von Niederschlagswasser

Die Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser zur Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Reinigung von Außenflächen wird empfohlen. Brauchwasseranlagen sind hierbei gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Bei ausreichender Dimensionierung der Zisterne können bis zu 30% des Wasserverbrauchs eingespart werden.

6.2 Nutzung des anfallenden Oberbodens

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Es wird empfohlen, den anfallenden Oberboden auf dem Baugrundstück zu belassen und landschaftsgerecht zu integrieren.

Der oberste und fruchtbarste Horizont des Bodens sollte erhalten bleiben und kann im Rahmen der Gartenanlage und Freianlagenplanung ein sinnvoller Baustein einer Geländemodellierung, Garten- und Landschaftsgestaltung darstellen. Ziel muss es sein, sämtlichen Oberboden landschaftsgerecht auf dem Grundstück einzubauen.

6.3 Nutzung solarer Energie

Die Nutzung solarer Energie mit Solarthermie und Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Damit verbunden ist eine Ausrichtung der Dachflächen in Südlage (Südost bis Südwest) verbunden mit einer der Nutzung (Solarthermie, Photovoltaik) entsprechenden Dachneigung. Darüber hinaus wird eine Speicherung des elektrischen Stroms und Nutzung bspw. zur Mobilität ange-regt.

Ein Einfamilienhaus mit einer installierten PV-Anlagenleistung von einem Kilowatt pro 1.000 Kilowattstunden Strombedarf kann sowohl einen Eigenverbrauchsanteil als auch einen Autarkiegrad von durchschnittlich etwa 30 Prozent erzielen. Wird zusätzlich eine nutzbare Speicherkapazität von einer Kilowattstunde pro 1.000 Kilowattstunden Strombedarf installiert, lässt sich der Eigenverbrauchsanteil auf 60 Prozent und der Autarkiegrad auf etwa 55 Prozent steigern.

Der Eigenverbrauchsanteil gibt an, welcher Anteil des erzeugten Solarstroms direkt im Haus verbraucht wird. Der Autarkiegrad gibt an, welcher Anteil des Strombedarfs durch das PV-Speichersystem zeitgleich gedeckt wird. (Quelle: Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz)



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

7 Städtebauliches Erfordernis und Begründung

7.1 Erfordernis einer Wohnbauflächenentwicklung

Die Stadt Birkenfeld beabsichtigt die Entwicklung eines Neubaugebietes in der Flur "An Kahr" südöstlich der Ortslage. Das Plangebiet knüpft an die Ortslage an und kann über die Wasserschieferstraße erschlossen werden.

Für dieses Vorhaben hat sich ein Privatinvestor gefunden, der die Bauflächen erschließen und selbst vermarkten möchte.

Gemäß §1 Abs.3 BauGB „haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.“ Der Gesetzgeber sieht es daher als verpflichtende kommunale Aufgabe an auf der Grundlage der Raumordnungsplanung Wohnbauflächen auszuweisen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Birkenfeld als Mittelzentrum kommt auch durch die raumplanerische Ausweisung eine Funktionszuweisung zu, indem die wohnbauliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden soll, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte.

Die Wohnbauflächenentwicklung steht in direktem Zusammenhang mit dem angrenzenden Pferdegestützten Therapie- und Leistungszentrum (PLT). Um das PLT in seinem Bestand zu sichern und ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, sind dem Nutzungszweck dienende Bauflächen zu entwickeln. Der wirtschaftlichen Stabilisierung des Mittelzentrums wird damit Rechnung getragen. Mittel- bis langfristig können weitere Arbeitsplätze geschaffen werden und somit die Wirtschaftskraft und Wertschöpfung vor Ort stärken.

Als weiteres städtebauliches Ziel steht die Entwicklung von bedarfsgerechten, barrierefreien Wohneinheiten, die ein selbstbestimmtes Leben im Alter ermöglichen. Das „integrative Wohnprojekt“ soll damit generationenübergreifend zu einem Wohnquartier führen, in dem Gemeinschaft und Nachbarschaft einen wesentlichen Stellenwert einnimmt. Damit soll eine neue Nachbarschaft gefördert werden, in der Menschen mit unterschiedlicher Selbständigkeit, Bildung und Einkommen inklusiv zusammenleben, sich gegenseitig unterstützen und an der Gemeinschaft teilhaben können.

Das Plangebiet kann aufgrund maßgeblicher harter und weicher Standortfaktoren attraktiv entwickelt werden und durch die geplanten öffentlichen Begegnungsräume für den ganzen Stadtteil einen Mehrwert darstellen:

- Entwicklung von Bauflächen an bestehender Gemeindestraße

Durch die Wasserschieferstraße bietet sich dem zukünftigen Ziel- und Quellverkehr eine günstige Anbindung an die Stadt Birkenfeld sowie übergeordnete Verkehrsachse B 41 an ohne eine Belastung der Ortslage zu verursachen. Dem Verkehrsbündelungsprinzip wird somit Rechnung getragen. Ohnehin wird nur ein geringer Ziel- und Quellverkehr erwartet, da durch



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

die zulässigen Nutzungen bzw. das angestrebte Stadtentwicklungskonzept nur von einer geringen verkehrlichen Mobilität /Belastung auszugehen ist. Die 5 Seniorenwohnungen, ein Appartementhaus für Kinder und Jugendliche sowie ein einzelnes Baufenster zur Wohnnutzung begrenzen eine mögliche Verkehrsbeeinträchtigung stark.

- Gute Erreichbarkeit und leichte Orientierbarkeit

Das Plangebiet ist über die Wasserschieferstraße gut erreichbar. Bestehende Wohngebiete werden nicht gequert.

- Anlagerung an bestehende relevante Nutzungen des PLT

Die Wohnbauflächen grenzen direkt an das Gelände des Pferdegestützten Leistungs- und Therapiezentrums (PLT) an, um möglichst zusammenhängende Raumstrukturen zu entwickeln und damit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nachzukommen.

- Standortvorgabe

Die Planungsfläche ist nach Westen exponiert und bietet aufgrund der leichten Hangneigung mit dem Ausblick auf die Stadtkulisse und die Waldflächen eine hohe Attraktivität. Aufgrund der Erschließungsplanung parallel zur Topographie können bauliche Anlagen ohne hohe Eingriffe in Relief und Gelände umgesetzt werden. Dies ermöglicht einerseits ein wirtschaftliches Bauen, andererseits geringere Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt.

Die Beachtung der Grundsätze nach §1 Abs.5 BauGB der Bauleitplanung werden beachtet:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Diese Planungsabsichten entsprechen einer umwelt-, raum- und ortsverträglichen sowie nachhaltigen städtischen Entwicklung:

- Umweltverträglichkeit: nationale, internationale Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt, schutzwürdige oder unter Pauschalschutz stehende Biotopausprägungen finden sich nicht im Plangebiet
- Raumverträglichkeit: Die übergeordneten Planungen des LEPlV oder RRPlV führen weder Einschränkungen noch Restriktionen auf.
- Ortsverträglichkeit: Die weiteren Planungsabsichten der Ortsgemeinde werden nicht eingeschränkt. Impulse für die städtische Infrastruktur im Sinne einer höheren Frequentierung und damit verbunden langfristiger Sicherung sind hingegen zu erwarten.



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

7.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Entwicklung des Baugebietes erfolgt unter dem Gesichtspunkt eines integrativen Wohnprojektes.

Hierbei soll an vorhandene Einrichtungen des Pferdegestützten Leistungs- und Therapiezentrums (PLT) angeknüpft und diese in geeigneter Weise ergänzt werden. Städtebauliches Ziel ist die Verbindung von Wohngruppen für Kinder und Jugendliche des PLT mit einem seniorenrechtlichen, barrierefreien Wohnen in einer fußläufigen Stadtrandlage.

Ein größerer Geschossbau im Baugebietsteil WA3 bildet das Zentrum der Baulandentwicklung. In einem dreigeschossigen Apartmentgebäude können Wohngruppen und/oder Einzelappartements für Kinder und Jugendliche im Sinne einer Verselbständigung, Anleitung und Erziehung realisiert werden. Hier sind darüber hinaus Nutzungen möglich, die einerseits dem PLT dienen, andererseits im Sinne eines eigenständigen Wohnquartiers förderlich sind:

- Seminar- und Schulungsräume für Therapeuten und Erzieher
- Internetcafé, Quartierscafé als Treffpunkt
- Technikräume zur Versorgung des Wohnquartiers (Wärmepumpe, BHKW)
- Unterschiedliche Wohnnutzungen (WG, Einzelwohnungen für Jugendliche, FSJ, FÖJ, Erzieher, Therapeuten und Lehrer)

Um dem städtebaulichen Ziel nachzukommen, sind im Baugebietsteil WA3 daher nur Nutzungen zulässig, die dem PLT dienen. Anderweitige Nutzungen ohne Bezug zum PLT oder Wohnquartier sind ausgeschlossen.

Baugebietsteil WA2 dient einem seniorenrechtlichen, barrierefreien Wohnen in eigenen selbstbestimmten Einheiten. Zur Unterstützung einer Barrierefreiheit wurde hier die Zahl der Vollgeschosse auf 1 beschränkt. Darüber hinaus wurde die Grundstücksgröße minimiert, um kleine pflegeleichte Parzellen zu schaffen. Die Baugrenzen lassen Bruttogrundflächen von ca. 100 m² zu, die für ein Wohnen im Alter als wünschenswert und ausreichend angesehen werden.

Baugebietsteil WA1 steht auch in Bezug zum PL-Therapiezentrum, hier können jedoch auch andere Nutzungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen ermöglicht werden.

Zur Förderung von Gemeinschaft und Nachbarschaft des Wohnquartiers sind öffentliche Räume angedacht, die zum Verweilen einladen und als Treffpunkt dienen sollen. Einerseits in Gestalt eines Platzes in der verkehrsberuhigten Zone, andererseits in einer privaten Grünfläche, die entsprechend den textlichen Festsetzungen angelegt und gestaltet werden soll. Die Verzahnung mit dem Außenbereich durch großflächige Grünflächen, die Strukturierung des Gebietes mit Baumreihen und Obstbaumgruppen sollen den Aspekt „Wohnen im Grünen“ unterstützen und den Belangen eines harmonischen Ortsrandes Rechnung tragen.

Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan



1. Senioren / 50+ (5 Einzelhäuser, kleinflächig, eingeschossig)
2. Apartments, dreigeschossig, Büros, Seminarraum, Treffpunkt, Quartierszentrum, Infos, Technik, Quartierscafé
3. Tierärztin
4. zentraler Platz (sitzen, treffen, spielen)
5. 5 Gemeinschaftsgrünfläche (Nutzgärten, Spiel- und Grillwiese)
6. Weideflächen (Pferde)
7. verkehrsberuhigte Zone mit markierten Stellplätzen
8. Stellplätze
9. Verbindung zum PLT
10. Verbindung zu Gruppenräumen
11. Verbindung der Weideflächen (Pferde)
12. Lärmschutz



8 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1 ha.

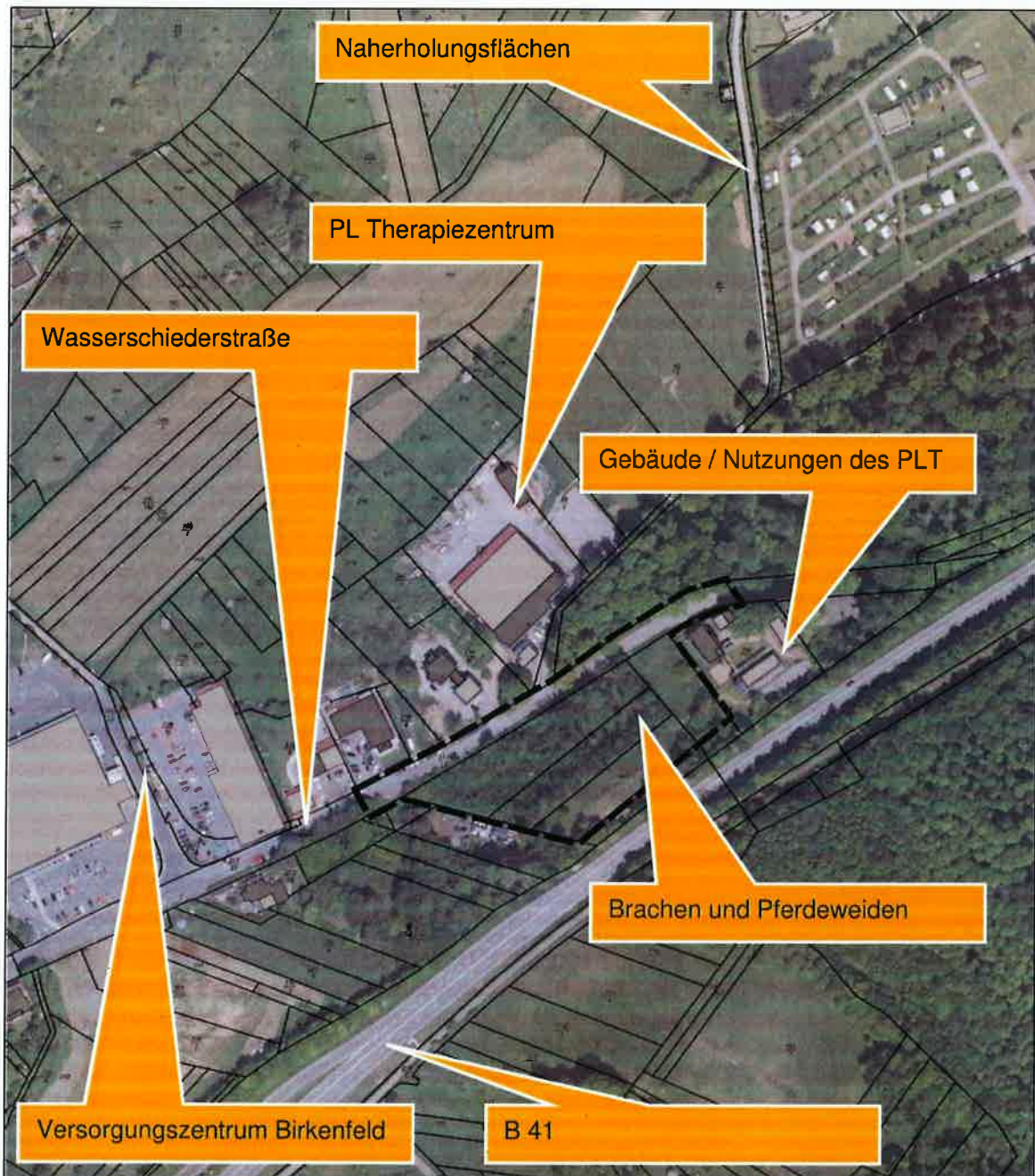


Abb. 4: Lage im Raum⁴

⁴ Quelle (Stand 04/2021): Die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

9 Begründung

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. §4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung sowie der aktuellen und zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan. So soll das Gebiet Schwerpunkt einer wohnbaulichen Entwicklung darstellen, die zu einer bewussten Verzahnung von Wohnbauflächen und Freiflächen führt, was dem Charakter der Stadtrandlage entspricht.

Die Festsetzung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet baut auf § 4 BauNVO auf. Für die ansonsten im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes wird lediglich eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen. Wegen der Nähe zur Ortslage erscheint die Ansiedlung solcher Nutzungen außerhalb des Wohngebiets zweckmäßiger. Dadurch wird die Priorität der Wohnnutzung gesichert, ohne wohnumfeldverträgliche Folge- und Ergänzungsnutzungen zu verhindern, die eine lebendige Vielfalt schaffen.

Ein Ausschluss von Läden soll nicht erfolgen, um eine kleinflächige Versorgung (Start-Ups) zu ermöglichen. Konflikte zu den bestehenden Läden in der Ortslage werden nicht gesehen.

Gleichzeitig werden die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Generell ausgeschlossen werden demzufolge Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese würden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs den städtebaulichen Zusammenhang des Wohnquartiers zerreißen und aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen der beabsichtigten Zielsetzung eines hochwertigen und landschaftsbezogenen Wohnquartiers widersprechen.

Der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, die eine erhöhte Zahl von Fremdverkehren einschließlich der damit verbundenen Emissionen nach sich ziehen, würden dem Planungsziel der priorisierten hochwertigen Wohnnutzung entgegenstehen und sind daher ebenfalls ausgeschlossen.

Um "Rolladensiedlungen" zu vermeiden, sind Ferienwohnungen ausschließlich im Baugebietsteil WA3 zulässig. Sie entsprechen darüber hinaus nicht dem städtebaulichen Planungsziel.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sollen in der GRZ eingeschränkt werden, um einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend §1a BauGB zu verwirklichen. Der GRZ kommt hierbei eine wichtige siedlungsgestaltende Rolle zu. Eine Beschränkung der GRZ ermöglicht ausgewogene Wohnverhältnisse, die auch der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Nachbarschaftsverhältnisse, die als soziale Trennlinien empfunden werden (Villa neben



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Reihenhaus) sollen damit auch generell vermieden werden. Der schonende Umgang mit Grund und Boden findet darüber hinaus seinen Ausdruck in der Grundstücksgröße, die bewusst weit unter der im ländlichen Raum bisher favorisierten liegt.

Für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Zugängen etc. und auch Terrassen werden generell Überschreitungen der GRZ im Rahmen der Zulässigkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % eingeräumt, da somit ein größerer Gestaltungsspielraum für den Bauherren verbleibt.

Im Bereich der geplanten Geschossbebauung (Appartementhaus) wurde die Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse erhöht und schafft im Zentrum des Baugebietes auch einen baulichen Höhepunkt.

9.3 Bauweise

Das Baugebiet wird zum überwiegenden Teil durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Diese Festsetzung unterstützt im Ortsrandbereich die Verzahnung mit der freien Landschaft.

Die Baugrenzen orientieren sich am Zusammenspiel zwischen Lenkung der Baudichte einerseits und Schaffung von ausreichenden Freiraumbereichen andererseits. Dies kommt gleichzeitig den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern nach (§1 Abs.6 Nr.2 BauGB).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine Wohnnutzung dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke. Überschreitungen der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

9.4 Nebenanlagen

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach §14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen und Einrichtungen nach §14 BauNVO sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nach §23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, höchstens bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze, zulässig.

Diese Regelung soll einerseits die autarke Energieversorgung baulicher Anlagen ermöglichen und damit den klimatischen Zielen von Bund und Land gerecht werden. Andererseits sollen auch diese baulichen Anlagen, die rückwärtigen Erholungsflächen der Gärten und Grünflächen möglichst unangetastet lassen. Mögliche Beeinträchtigungen durch Ansicht oder Immissionen werden vermieden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" der Grundstücke zu verhindern. Dadurch soll eine der Lage des Plangebietes am Stadtrand entsprechende, angemessene Durchgrünung der Gartenzonen gewährleistet werden. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen ermöglichen die Errichtung von Gartenhäusern und Nebenanlagen, ohne dass nachbarschaftliche Interessen durch zu nahes



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Heranrücken an die Grenzen beeinträchtigt werden. Um einer ungeordneten Ansammlung von Baukörpern unterschiedlicher und v.a. auch zu großen Volumina auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu verhindern, werden hochbauliche Nebenanlagen jedoch in ihrem Umfang auf 20 cbm umbauten Raum begrenzt.

Eine Beschränkung auf einen maximal möglichen umbauten Raum von 20 m³ gewährleistet ausreichende Möglichkeiten für Gartenhäuser, Geräteschuppen oder Fahrradgaragen.

9.5 Garagen Carports, Stellplätze

In den Baugebietsteilen WA sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze⁵ innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche (hintere Baugrenze auf dem jeweiligen Grundstück).

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zuparken" der Grundstücke insbesondere im rückwärtigen, der Erholung dienenden Bereich, zu verhindern.

9.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Die Grundzüge des Erschließungssystems werden in den späteren Erschließungsplanungen erläutert und geregelt. Für die Dimensionierung der Verkehrsflächen wurde die Fahrkurve des 3-achsigen Müllfahrzeugs berücksichtigt.

Ein zukünftiges mit der Entwässerungsplanung abgestimmtes inneres Straßensystem auf der Grundlage der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sieht eine 2-stufige Hierarchie der Verkehrsflächen vor:

- Typ A: Haupt-Sammelstraße = Wasserschieferstraße (7,0 m)
- Typ B: Erschließungs- und Anliegerstraßen mit einer Breite von 5,0 m

Das untergeordnete Erschließungssystem sowie ein Teil der Wasserschieferstraße hat den Charakter von Anliegerstraßen und wird entsprechend verkehrsberuhigt ausgebaut. Hierdurch wird eine hohe Aufenthaltsqualität bei gleichzeitig hoher Verkehrssicherheit gewährleistet und bietet die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet, das alle Anforderungen an ein

⁵ **Garagen** sind vollständig umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Garage liegt dann regelmäßig vor, wenn die allseitige Umschließung des Raumes durch Bauteile wie Wände sichtbar wird.

Carports sind überdachte Stellplätze (siehe unten), die über zusätzliche geschlossene Seitenwände verfügen können.

Überdachte Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Überdachung. Zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig.



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

ungestörtes Wohnen entsprechend der Zielsetzung des §4 BauNVO erfüllt. Alle Anliegerstraßen wurden so dimensioniert, dass eine Durchfahrtmöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht.

9.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

Zum Ausgleich der mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden entsprechend den Maßnahmenvorschlägen aus dem Umweltbericht dargelegten „Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ in den Bebauungsplan landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Kompensation der gestatteten Neuversiegelung sowie der Einbindung in das Landschaftsbild.



10 Beachtung übergeordneter planungsrechtlicher Belange

10.1 Regionaler Raumordnungsplan

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe⁶ zu sehen. In seiner aktuellen Fassung wird der Untersuchungsraum als

- sonstige landwirtschaftliche Flächen (Vorbehaltsgebiet)

ausgewiesen.

Andere raumbedeutsamen Funktionen werden nicht berührt.

Der maßgebliche Planungsraum liegt nicht innerhalb von Vorranggebieten.

Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist als mit der Planung vereinbar anzusehen, da im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Flächen nach Abwägung durch die Ortsgemeinde zur gemeindlichen Entwicklung herangezogen wurden und somit landwirtschaftliche Belange zurückstehen mussten.



Abb. 5: Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans⁷

⁶ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2015): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz

⁷ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2015): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

10.2 Landesweiter und Regionaler Biotopverbund / Planung vernetzter Biotopsysteme

Der Planungsraum grenzt nicht an die Flächen des landesweiten Biotopverbundes.

10.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Angestrebt wird eine einheitliche Baugebietsart als „Allgemeines Wohngebiet“. Eine geordnete Entwicklung auf der Grundlage der übergeordneten Bauleitplanung ist grundsätzlich sichergestellt. Da die Fläche des Bebauungsplanes die dargestellte Fläche im Flächennutzungsplan in ihrer Nutzung ändert, widerspricht dies dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB. Im vorliegenden Fall wäre folglich im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan zu ändern. Der Bebauungsplan kann dabei vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Für diesen Fall bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.2 BauGB der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Birkenfeld als höhere Verwaltungsbehörde.



Abb. 6: Darstellungen des Flächennutzungsplanes



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

10.4 Internationale Schutzgebiete / IUCN⁸

Das FFH-Gebiet "Obere Nahe" liegt ca. 3700 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu erwarten sind.

10.5 Nationale Schutzgebiete⁹

Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend liegen keine nach §23 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Naturschutzgebiete.

Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)

Der Planungsraum und der weitere Untersuchungsraum liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“. Das Gebiet wurde unter Schutz gestellt, um einen ausgewogenen Landschaftshaushalt, die Eigenart, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten. Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassendem Bebauungsplan mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Naturparks. Die Rechtsverordnung entfaltet daher für das Plangebiet keine einschränkende Wirkung.

Naturparks (§ 27 BNatSchG)

Der Planungsraum liegt nicht innerhalb des Naturparks „Saar-Hunsrück“ (Randzone).

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Naturdenkmäler.

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

10.6 Biotopkataster¹⁰

10.6.1 Biotopkataster (BK)

Aufgrund ihrer unmittelbaren landschaftsökologisch-funktionalen Beziehungen werden die in der Objektklasse BT erfassten schutzwürdigen Biotope zu schutzwürdigen Biotopkomplexen in der Objektklasse BK zusammengezogen und arrondiert. Flächen des Biotopkatasters (BK) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

10.6.2 Biotoptypen (BT)

In dieser Objektklasse (BT) werden alle homogen abgrenzbaren Biotoptypen nach den vorgegebenen Definitionen der aktuellen amtlichen Kartieranleitungen erfasst. Dabei handelt es sich

⁸ Datenabfrage (05/2021) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

⁹ Datenabfrage (05/2021) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

¹⁰ Datenabfrage (05/2021) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

um Biotoptypen, die eine besondere ökologische Bedeutung haben und z.B. als Habitate für Tierarten wichtig sind. Flächen der Biotoptypen (BT) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

10.6.3 Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG

Im Rahmen der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz wurden keine Biotope innerhalb des Plangebietes kartiert. Seltene, in ihrem Bestand bedrohte, für den Naturhaushalt oder für Wissenschaft und Bildung wichtige Arten wildlebender Tiere und Pflanzen entsprechend §30 BNatSchG wurden nicht kartiert.

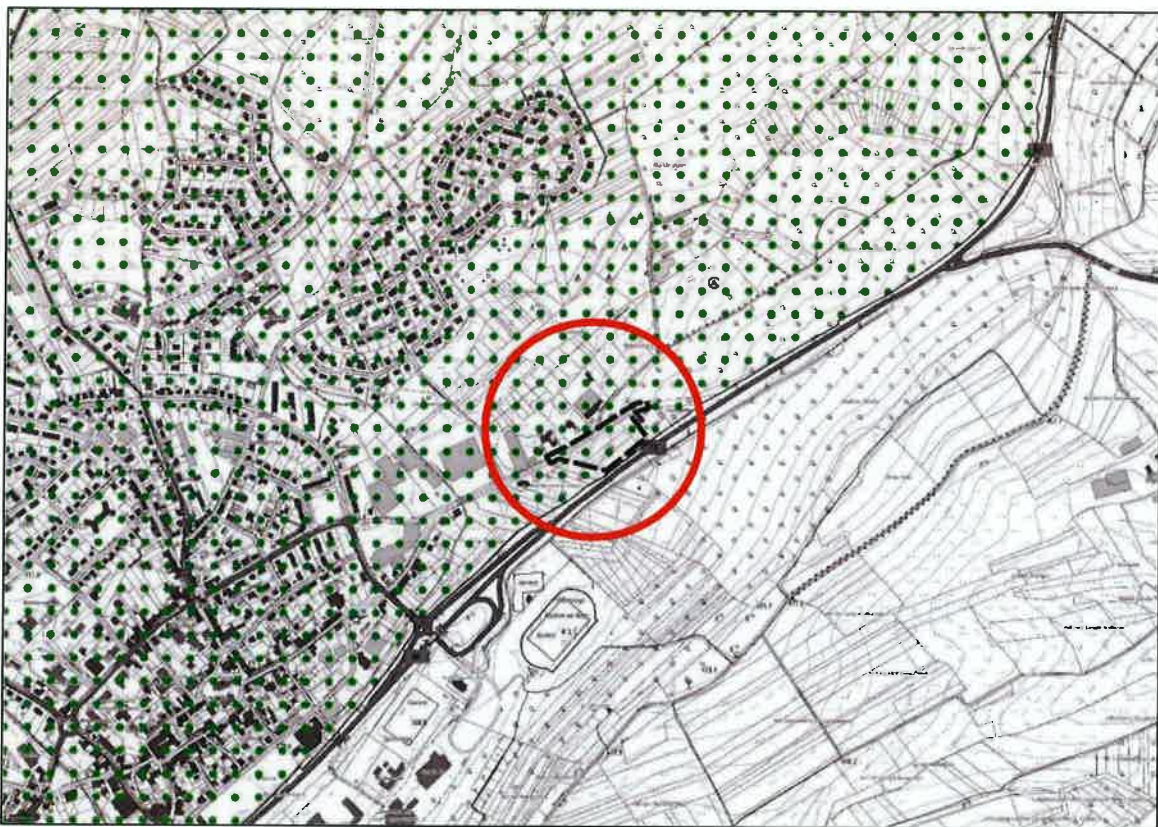


Abb. 7: Schutzgebiete¹¹

¹¹ Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2021, WMS-Dienste RLP; Quelle (Stand 04/2021): Die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz



11 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange und wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Immissionsschutzrechtliche Belange

Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens ist, um eine Richtwerteinhaltung der Innenräume des Allgemeinen Wohngebietes sowie für die Außenwohnbereiche zu gewährleisten, eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu errichten.

Die Lärmschutzanlage ist allseitig durch Pflanzenarten der beigefügten Pflanzenliste zu begrünen.¹²

11.2 Erschließungsrechtliche Belange

Das Plangebiet schließt direkt an die Gemeindestraße „Wasserschiederstraße“ an. Übergeordnete Straßen werden nicht berührt. Die anbaurechtlichen Vorgaben des FStrG wurden beachtet.

11.3 Bodenschutzrechtliche Belange

Böden als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte (besonders schutzwürdige Böden, die vor einer weiteren Degradation und Zerstörung bewahrt werden sollen) liegen weder innerhalb des Planungsraumes noch daran angrenzend vor. Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus.

11.4 Wasserschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet berührt keine Wasserschutzgebiete. Oberflächengewässer liegen nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs oder daran angrenzend. Die Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen – Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche der VG Birkenfeld“ im Rahmen der Hochwasservorsorge des Landes Rheinland-Pfalz¹³ stuft die Ortslage mit einer hohen Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen ein. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Entstehungsgebieten von Sturzfluten nach Starkregen.

¹² GSB Schalltechnisches Beratungsbüro (2021): Stadt Birkenfeld - Bebauungsplan „An Kahr“ - Schalltechnisches Gutachten; 21-066_20210802_Vorabergebnisse B-Plan An Kahr

¹³ BGHplan (2018): Hochwasservorsorge durch Flußgebietsentwicklung – Ergänzung Starkregenmodul Verbandsgemeinde Birkenfeld. - Auftraggeber Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz

Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan



Abb. 8: Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen – Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche der VG Birkenfeld (Ausschnitt)¹⁴

11.5 Forstliche Belange

Mit dem vorrangigen Ziel des Schutzes von Menschen und Gebäuden vor Baumwurfgefahren nimmt das OVG RLP in seinem Urteil einen Mindestabstand von 25 m als Richtwert an, der sich im Einzelfall verringern oder vergrößern kann.

Dieser Mindestabstand zu den umgebenden Waldflächen wurde als Pufferfläche in nachfolgender Abbildung dargestellt. Das Plangebiet grenzt nicht direkt an Waldflächen. Forstliche Belange werden nicht berührt. Die nördlich gelegene Waldgrenze ist mit einem Abstand von 25 m entfernt. Ein Baufenster wird nur kleinflächig tangiert, so dass eingeschätzt wird, dass die Grundlagen des §3 Abs.1 LBauO vollumfänglich beachtet wurden.

Im Plangebiet wurden die Biotoptypen und ihre reale Vegetation am 13.06.2016 erfasst. Es wurden charakteristische und wertgebende Gefäßpflanzen für die einzelnen Biotoptypen aufgenommen. Die Erfassungseinheiten wurden gemäß dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz (Stand 01/2012) gewählt. Da der zeitliche Rahmen der Aktualität von 5 Jahren annähernd erreicht wurde, wurde das Gelände nochmals im Frühjahr 2021 begangen und die ehemals kartierten Biotoptypen verifiziert. Änderungen in Ausprägung und Wertigkeit ergaben sich nicht.

¹⁴ BGHplan (2018): Hochwasservorsorge durch Flußgebietsentwicklung – Ergänzung Starkregenmodul Verbandsgemeinde Birkenfeld



Stadt Birkenfeld

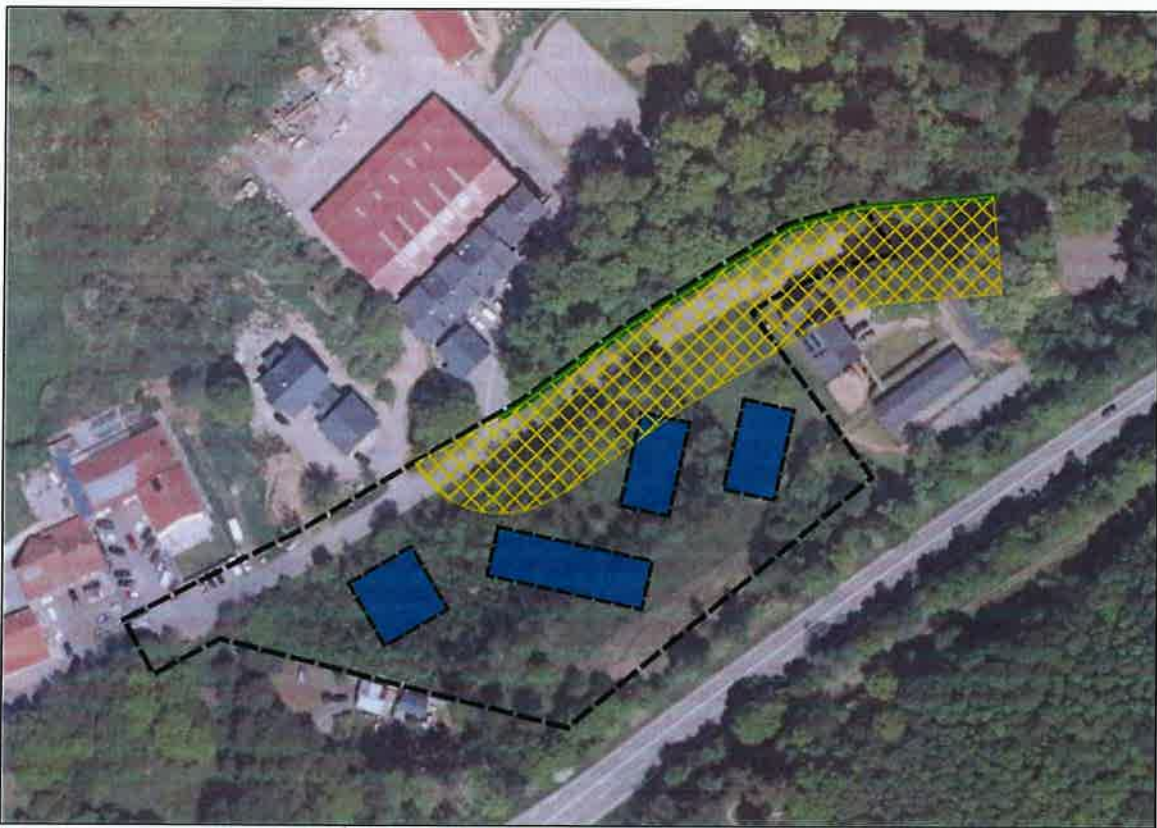
Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Entsprechend dem aktuellen Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird den kartierten Feldgehölzen, Gebüschern und Strauchhecken eine mittlere Wertigkeit zugesprochen.

Gehölzflächen, die nicht in den Bauflächen und Verkehrsflächen liegen, sind entsprechend der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme zu erhalten. Darüber hinaus wurden die naturnahe Gestaltung der inneren Grünflächen sowie die Anlage einer Laubbaumreihe entlang der Wasserschieferstraße festgesetzt. Insofern wurden grünordnerische Maßnahmen beachtet.

Entsprechend der Kartieranleitung zu Biotoptypen in Rheinland-Pfalz handelt es sich bei den Gehölzflächen nicht um Waldflächen. Die Flächengröße liegt weit unter 1 ha.



44

Abb. 9: Abstandfläche (Puffer) von 25 m zwischen Wald und Baufenster¹⁵

¹⁵ Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2021, WMS-Dienste RLP; Quelle (Stand 04/2021): Die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz



12 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird entsprechend §13 b BauGB entwickelt und aufgestellt.

Gemäß §13 b BauGB können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

I.V.m. §13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Grundsätzlich sind jedoch die relevanten Umweltbelange zu beachten und für die Abwägung des Gemeinderates zu dokumentieren.

12.1 Schutzgüter

12.1.1 Tiere

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der in den Messtischblättern TK 6209 (Idar-Oberstein) dargestellten Gebiete. Die gemeldeten Arten sind in der entsprechenden ART@FAKT-Liste aufgeführt. Die weitere Bewertung erfolgt im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages.

12.1.2 Pflanzen

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans in der Gemarkung Stadt Birkenfeld. Auf ca. 1,5 ha wurden die Biotoptypen und ihre reale Vegetation am 13.06.2016 erfasst. Es wurden charakteristische und wertgebende Gefäßpflanzen für die einzelnen Biotoptypen aufgenommen. Die Erfassungseinheiten wurden gemäß dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz (Stand 01/2012) gewählt. Da der zeitliche Rahmen der Aktualität von 5 Jahren annähernd erreicht wurde, wurde das Gelände nochmals im Frühjahr 2021 begangen und die ehemals kartierten Biotoptypen verifiziert. Änderungen in Ausprägung und Wertigkeit ergaben sich nicht.

Die Erfassungseinheiten wurden gemäß dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz (Stand 04/2020) gewählt. Zusätzlich wurde das „Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung in Rheinland-Pfalz“ (LANIS) im Internet ausgewertet (Abfrage 04/2021).

Die Kennzeichnung der im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Biotoptypen inkl. deren Schutzkategorie erfolgte mit Hilfe der Biotoptypenliste „Übersicht Biotoptypen (Außenbereich)“ (Stand: 04/2020).¹⁶

¹⁶ Benutzte Literatur:



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Die Ergebnisse sind in einer Karte (Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands) dargestellt. Der größte Bereich des Untersuchungsraumes wird von anthropogen bedingten Biotopen eingenommen. Aus den erhobenen floristischen und landschaftsökologischen Daten ergeben sich folgende Aussagen:

- „Rote Liste“ - Arten konnten im Eingriffsraum zum Kartierzeitpunkt nicht festgestellt werden.
- Nach §15 LNatSchG pauschal geschützte Flächen wurden nicht kartiert.
- Nach FFH-Richtlinie pauschal geschützte Flächen wurden nicht kartiert.
- Nach §30 BNatSchG pauschal geschützte Biotope wurden nicht kartiert.

12.1.3 Fläche, Boden

Besonders zu beachtende Bodeneigenschaften liegen nicht vor.

12.1.4 Wasser

Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer) finden sich nicht im Geltungsbereich.

12.1.5 Luft, Klima

Die lufthygienischen oder klimatischen Vorbelastungen sind im Untersuchungsgebiet als mittel einzustufen. Ungünstig wirken sich die Nähe der B41 aus, da ggf. höhere Lärm- und Feinstaubbelastungen möglich sind.

12.1.6 Landschaft

Der Landschaftsraum wird als "Obersteiner Naheengtal" bezeichnet. Das Plangebiet selbst ist Bestandteil einer städtischen Übergangszone zwischen Siedlungsfläche und den ausgedehnten Waldflächen im Osten.

12.1.7 Biologische Vielfalt

Der Untersuchungsraum wird nicht den Flächen innerhalb des landesweiten oder regionalen Biotopverbundes zugeordnet. Darüber hinaus zeigt die Datenauswertung keine besondere biologische Vielfalt anhand von kartierten schützenswerten und pauschal geschützten Biotopkomplexe, Standortverhältnissen oder Tierarten.

Jäger, E. J. & Werner, K. (Hrsg.) (2005): Rothmaler – Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen, Kritischer Band, 10. Auflage - München

Pott, R. (1995): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands, 2. Auflage - Stuttgart

Lökplan (2020): Biotopkataster Rheinland-Pfalz – Erfassung der Schutzwürdigen Biotope, Vollständiger Biotoptypenschlüssel mit den Kriterien für die schutzwürdigen, die geschützten und die nach FFH-RL Anh. I relevanten Biotoptypen.

Michael Altmoos (LUWG) & Ulrich Cordes (LökPlan GbR) (2020): Bewertung des Erhaltungszustandes der FFH-Lebensraumtypen – Anlage 1 der Kartieranleitung für Rheinland-Pfalz



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

12.1.8 Wirkungsgefüge

Die in den vorhergehenden Kapiteln dargestellten Schutzgüter bilden ein untereinander verwobenes Wirkungsnetz. Eingriffe in eines der Schutzgüter können demnach sekundäre, unter Umständen verstärkte Effekte auf andere Schutzgüter verursachen. Wechselwirkungen über die bei den o.g. Schutzgütern bereits benannten Aspekte hinaus sind nicht erkennbar.

12.1.9 Menschen, Gesundheit, Bevölkerung

Die Region gehört zum ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Ein Erholungsraum für landschaftsgebundene Freizeit- und Erholungsnutzung bietet sich zurzeit nicht im Untersuchungsraum.

12.1.10 Kultur- und Sachgüter

Erdgeschichtlich bzw. historisch bedeutsame Kulturgüter finden sich nicht im Untersuchungsraum. Auch sonstige Sachgüter, die in markanter Weise Zeugnis geben von der Wirtschafts- und Sozialgeschichte einer Region, sind nicht bekannt.

12.2 Artenschutzfachbeitrag

Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) sowie der Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten) – im Folgenden unter dem Begriff „Lebensstätten“ zusammengefasst – ist in Art. 12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie geregelt.

Darüber hinaus dienen die Zugriffsverbote / Vermarktungsverbote nach §44 BNatSchG zum einen dem Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen, zum anderen von deren Lebensstätten und Standorten.

Die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG gelten grundsätzlich sowohl im Außenbereich als auch im besiedelten Bereich. Das gilt selbst dann, wenn sich die Tiere oder Pflanzen bzw. deren Lebensstätten im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Menschen befinden, z.B. in oder an Gebäuden. Nahrungs- bzw. Jagdbereiche fallen grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind sowohl streng als auch besonders geschützt im Sinne der Definitionen des §7 ff BNatSchG. Daher können Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG einschlägig sein.

Die Abschichtung aller prüfrelevanten Arten erfolgte im Rahmen einer überschlägigen Artenschutzprüfung. Die Summe der zu prüfenden Arten ergibt sich aus der Artdatenbank des Landes Rheinland-Pfalz und von Zufallsbeobachtungen der Geländeerfassung (ausschließlich Zufallsfunde bei der Vegetationskartierung). Für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, die weder in der Artdatenbank des Landes Rheinland-Pfalz geführt werden noch im Rahmen der Erfassungen erhoben wurden, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände von vorn herein ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass weder streng noch besonders geschützte Pflanzenarten (keine Kartierfunde) noch Populationen von planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Eingriffsraums betroffen sind. In Verbindung mit den getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass gegen



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

- das Schädigungsverbot – ökologische Funktion von potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt,
- das Störungsverbot – keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen

nicht verstoßen wird.

Ebenso kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzfachbeitrags daher realisiert werden.

12.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands

12.3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung würden die Flächen weiterhin als Pferdweide bzw. Brachfläche genutzt werden.

12.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Die Ausweisung eines Wohngebietes führt zu einer flächigen Versiegelung und damit zu einem erheblichen Verlust von natürlichen freien Bodenflächen. Dauerhafte Flächenversiegelung durch Gebäude, Verkehrsflächen und Nebenanlagen haben einen Verlust von natürlich gewachsenem Oberboden mit allen seinen Regelungs-, Lebensraum- und Produktionsfunktionen (einschließlich Veränderungen des Wasserhaushaltes und des Mikroklimas) zur Folge. Darüber hinaus ist mit Bodenverdichtungen im gesamten Baustellenbereich einschließlich Lagerflächen zu rechnen, die zu einer Verschlechterung der Funktionsfähigkeit des Bodens durch Verminderung des Grobporenvolumens, einer Behinderung der Durchlüftung und Verminderung der Wasseraufnahme- und -leitfähigkeit führen. Oberbodenbewegungen mit Auf- und Abtrag führen auf der Baufläche zur Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges, zur Veränderung der Bodenstabilität, der Durchlüftung, der Versickerungs- und Filtereigenschaften.

Durch Bodenverdichtung infolge Befahrung und Umlagerung von Böden ist von einer Verminderung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Im Bereich der Gebäude sowie Verkehrsflächen führt die Neuversiegelung zum völligen Verlust der Versickerungsleistung der Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung auf diesen Flächen. Bei dem von Bau- und Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswasser ist von einer potenziellen Mehrbelastung mit Schadstoffen (z.B. Partikelfracht aus Dachwasser, Stellflächen und Verkehrsflächen, Reifenabrieb, Kontaminationen) zu rechnen.

Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb führen zu zeitlich begrenzten Belastungen der Luftthygiene. Die Emissionen sind jedoch auf die Zeit der Bauphase beschränkt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens sind im Hinblick auf die Ortslage nicht



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

erkennbar. Dennoch ist als Folge der zusätzlichen Flächenversiegelung von einer kleinräumigen Verstärkung der Temperaturextreme im künftigen Baugebiet auszugehen.

Neben einem Verlust von Biotoptypen kann es auch zu einer Beeinträchtigung von für den Natur- und Landschaftshaushalt wichtigen Funktionen kommen. Geräuschmissionen können angrenzende Teilbereiche (Habitate von Tierpopulationen) beeinträchtigen. Viele wildlebende Tierarten fühlen sich durch Lärmmissionen, ungewohnte Geräusche und durch menschliche Aktivitäten wie sie vom Baustellenbetrieb ausgehen, gestört. Sie reagieren durch Flucht, Rückzug in ungestörtere Bereiche oder Aufgabe ihrer Brut. Staubablagerungen auf der Vegetation können die Sonnenbestrahlung reduzieren und setzen dadurch auch die Fotosyntheseleistung der Pflanzen herab. Staubbelastungen sind für angrenzende Teilflächen zu erwarten. Diese Belastungen erfolgen jedoch nur innerhalb der Bauphase und können daher keine erheblichen Auswirkungen verursachen.

Durch die Realisierung des Neubaugebietes kommt es zum Bau von Einfamilienhäusern, Garagen, Stellplätzen und kleinteiligen Nebenanlagen. Die vorhandenen Gehölzflächen gehen überwiegend verloren, die bestehenden Weidenflächen werden jedoch in das städtebauliche Konzept integriert und weitgehend erhalten. Eine Anbindung an Feld- und Waldwege für die Kurzzeiterholung bleibt ebenfalls bestehen. Tierarten des Eingriffsraumes können direkt angrenzend geeignete Ersatzlebensräume finden. Auch wird sich bei Umsetzung einer neuen dörflichen Übergangszone mit Gärten und Grünflächen eine gleichwertige Einbindung der Siedlungsfläche einstellen.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Nutzung natürlicher Ressourcen (bspw. Boden, Wasser, Energie) geht nicht über das allgemeine Maß, das für Wohngebiete anzunehmen ist hinaus. Infolge der neuen, energetisch effizienteren Bauweise ist vielmehr mit einem schonenden und sparsameren Verbrauch von Wasser und Energie zu rechnen.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen

Im Plangebiet selbst sind keine Nutzungen zu erwarten, die zusätzliche erhebliche und unverträgliche Immissionen erlauben. Gemäß den textlichen Festsetzungen zur Baugebietsart sind keine Auswirkungen auf bestehende Wohnqualitäten durch den zunehmenden Individualverkehr aus dem neuen Baugebiet zu erwarten. Im Zuge der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung der Gebäude ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge), Lärmmissionen (eigentliche Bautätigkeit) und ggf. Lichtverschmutzung (v.a. im Winterhalbjahr) zu rechnen. Zudem bedingt die Straßenbeleuchtung eine weitere s.g. "Lichtverschmutzung" und damit optische Ausdehnung des Siedlungsbereiches in den weitgehend nicht beleuchteten Außenbereich.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle

Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Dabei reicht das Spektrum vom Bodenaushub, über Reste von Baumaterial bis hin zu Verpackungsmaterial. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen. Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Dabei fällt neben dem Hausmüll der Wohngebäude ggf. auch gewerblicher Abfall an. Sowohl



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

der Hausmüll als auch der Gewerbemüll werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband beseitigt.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z.B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Da auch keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher auszuschließen.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben hinsichtlich des Klimawandels

Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten.

Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, die z.B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen beruhen, sind jedoch nicht vollständig auszuschließen. Die Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen – Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche der VG Birkenfeld“ im Rahmen der Hochwasservorsorge des Landes Rheinland-Pfalz stuft die Ortslage mit einer hohen Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen ein. Das Plangebiet selbst ist davon nicht betroffen.

Auswirkungen durch Wechselwirkungen auch auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Aufgrund des großen Abstandes zum nächstgelegenen FFH-Gebiet „Obere Nahe“ sind erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele nicht anzunehmen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Herleitung eines verbindlichen Bauleitplanes aus dem Flächennutzungsplan stehen weitere Planungsmöglichkeiten nicht zur Verfügung, zumal die Planungsfläche räumlich an das PLT gebunden ist. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan dargestellt und wurde daher schon im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung mit den übergeordneten Planungen abgestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher grundsätzlich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

13 Pflanzenliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten – im Sinne von regional typischen Bauerngartengehölzen - erweitert werden können.

Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht.

Infolge des Klimawandels sind trockenresistente Laubgehölze zu bevorzugen.

Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach der Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

In § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG wird geregelt, dass die Verwendung von Ansaaten und Pflanzen aus anderen, als den jeweilig örtlichen Vorkommensgebieten nach dem 1. März 2020 der Genehmigung bedarf. Für den Kreis Birkenfeld sind ausschließlich Saaten und Pflanzen des Herkunftsgebiets 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland “ zu verwenden.

Obstbäume

Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium juliana (Kirsche)
Prunus cerasifera (Pflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica (Zwetschge)
Prunus syriaca (Mirabelle)
Pyrus communis (Birnbäum)

Wildobst

Castanea sativa (Kastanie)
Juglans regia (Nussbaum)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Pyrus pyraaster (Wild-Birne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)

Sträucher und Heckengehölze

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Solitärbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Gehölze für Privatgärten

Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Straßenbäume

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior 'Westhof's' (Esche)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Rosa spec. (Rosen)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Ungiftige Sträucher

Crataegus monogyna (Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Immergrüne Sträucher

Prunus laurocerasus (Kischlorbeer)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Lonicera pileata (Heckenkirsche)
Pyracantha coccinea (Feuerdorn)
Elaeagnus ebbingei (Ölweide)

Wandbegrünung

Clematis vitalba (Weinrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)



Stadt Birkenfeld

Bebauungsplan "Besondere Wohnformen An Kahr"

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

53

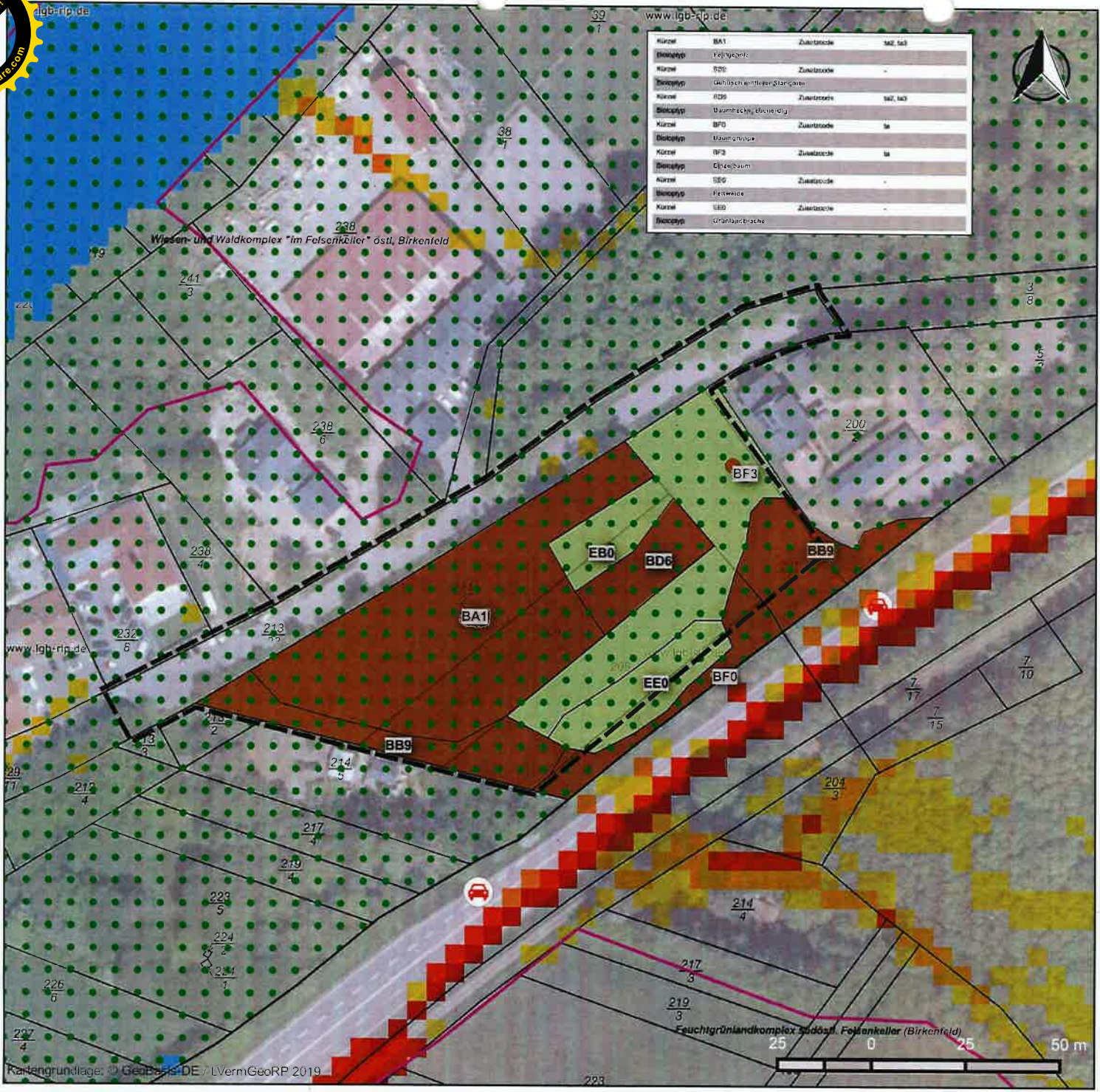
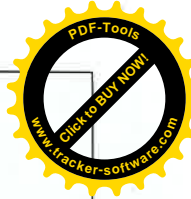
Planverfasser:

planungsbüro helko **peters**

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de

Datum:

Mittwoch, 11. Januar 2023



Kürzel	BA1	Zustatscode	142, 143
Biototyp	Felsengrotte		
Kürzel	B20	Zustatscode	-
Biototyp	Gehölz an tiefer Standorte		
Kürzel	B29	Zustatscode	142, 143
Biototyp	Daumhecke, blühend		
Kürzel	B70	Zustatscode	14
Biototyp	Uaumröhre		
Kürzel	B72	Zustatscode	14
Biototyp	Obstbaum		
Kürzel	B80	Zustatscode	-
Biototyp	Hilfswald		
Kürzel	B89	Zustatscode	-
Biototyp	Grünlandbrache		



Legende

Planung

- räumlicher Geltungsbereich
- Landschaftsschutzgebiet

LANIS Schutzgebiete

- Biotopkataster Fläche

LANIS Biotopkataster

- Kleingehölze (B) Punkt
- Kleingehölze (B)
- Grünland (E)

Biototypenkartierung

- potenzielle Überflutungsbereiche

Wasser

Überflutungsbereiche

- geringe Abflusskonzentration
- mittlere
- hohe
- sehr hohe Abflusskonzentration

Entstehungsgebiet Sturzfluten nach Starkregen

- Immissionen B41

Projekt	Erstellung eines Bebauungsplanes "An Kahr"	
	Prüfung der Umweltbeurteilung	
Bearbeitung	planungsbüro helko peters	
	<small>Fischer str. 3 54290 Irrel Tel: 0051 9053954 info@helkopeters.de</small>	
Planbezeichnung	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	
Datum	06.07.2021	Kartierung: M. Spielmann
	Maßstab: 1:1.000	