

# Stadt Birkenfeld

## Bebauungsplan "Hohlwiesen"

**Textliche Festsetzungen**  
(~~Entwurf~~, Stand: 06/2001)

**BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER**

**STADTPLANUNG**  
LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

Bruchstrasse 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon (0631) 64035  
Telefax (0631) 63306  
e-mail  
BBP.Kaiserslautern@t-online.de

Die Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigelegt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

**A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. §§ 1 – 23 BauNVO)**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

**GE<sub>e</sub>** = eingeschränktes Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind:

1. nicht erheblich belästigende Handwerks- und Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Pro Betrieb wird höchstens eine Wohnung zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplan werden und somit nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Lagerhäuser- und Lagerplätze,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten

Unzulässig sind darüber hinaus Anlagen der Abstandsklassen I bis V des Erlasses des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit des Landes Rheinland-Pfalz vom 26. 02.1992 über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß). Die o.g. Anlagen können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn in einem immissionsschutzrechtlichen oder baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen oder Beschränkungen die Emissionen so weit begrenzt oder Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in räumlich benachbarten, schutzbedürftigen Wohn- und Mischgebieten vermieden werden.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO sind, einschließlich der zu ihnen gehö-

renden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen (§20 Abs.3 BauNVO).

Für die folgenden Festsetzungen wird die Wandhöhe (WH) definiert als das senkrecht an der Wand der Frontfassade gemessene Maß von der Höhe der Straßenoberfläche bis zur Oberkante der Dachkonstruktion. Als Straßenoberfläche wird die Höhe der Fertigdecke der nächstgelegenen Straße, gemessen an der Frontseite des Grundstücks auf der Straßengrenzungsline, bestimmt.

Die maximal zulässigen Höhen werden wie folgt bestimmt:

Im gesamten Plangebiet darf die Wandhöhe ( $Wh_{max}$ ) maximal 6,50 m betragen. Die Höhe der Firstlinie über der Wandhöhe darf höchstens 4,0 m betragen. Wird ein notwendiger Sockel ausgebildet, so darf die maximale Wandhöhe um 0,50 m überschritten werden.

Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile, die für zulässige Anlagen erforderlich sind, aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Ebenso können bei Versprüngen in der Frontfassade, die nicht mehr als 1/3, einzeln oder in der Summe der jeweiligen Fassadenlänge betragen dürfen, größere Wandhöhen in geringem Umfang zugelassen werden.

## 2. Stellung baulicher Anlagen

Die eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

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

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 des Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz, hier "Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "Hohlwiesen"" der Stadt Birkenfeld, erstellt durch L.A.U.B. Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH, Kaiserslautern 1993 ergänzt 1998 zu entwickeln und zu pflegen. (Hinweis: Die Aussagen des Landespflegerischen Planungsbeitrages wurden integriert)

Innerhalb der Flächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Ö4 Die Feuchtwiesen sind durch eine extensive Grünlandpflege zu erhalten bzw. aufzuwerten. Als Pflegemaßnahme soll entweder eine zweischürige Mahd oder eine abschnittsweise Mahd im

Abstand von 2 bis 5 Jahren und ein Abtransport des Mähgutes durchgeführt werden. Auf eine Düngung soll verzichtet werden.

- Ö5 Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist eine Wiese anzulegen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten. Die Wiese ist randlich durch Obstbäume gemäß beiliegender Artenliste zu bepflanzen. Die Wiese ist zu pflegen und das Mähgut abzutransportieren. An die Pflanzqualität der Bäume werden folgende Mindestanforderungen gestellt: -Hochstamm (Stammhöhe mind. 1,80 m), Stammumfang 10-12 cm. Die Pflanzungen sind in der auf die Bauausführung folgenden Pflanzperiode anzulegen. Die Pflanzung ist ordnungsgemäß zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzen, die bei der ersten Anpflanzung nicht anwachsen, sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

**5. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die gekennzeichnete Eiche ist zu erhalten, die Baumscheibe ist freizuhalten.

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume in einer Mindestqualität Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Es werden folgende Arten empfohlen: Esche, Berg-Ahorn und Stiel-Eiche. Um eine ausreichende Andienung der Grundstücke zu gewährleisten, darf von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten bis zu 3,5 m abgewichen werden.

An den mit Ö3 gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Feuchtwiesen zu erhalten. Hierzu ist eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes und ein Verzicht auf Düngung erforderlich. Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind entsprechend der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen. Ein Befahren dieser Flächen mit Baumaschinen und eine Nutzung als Lagerflächen sind nicht gestattet.

Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke mit standortgerechten Gehölzen gemäß beiliegender Artenliste des Landespflegerischen Beitrages (s. Anlage) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Sträucher haben eine Mindestgröße von 1,20 m aufzuweisen. Ersatzweise können Streuobstwiesen entwickelt werden, indem Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden und der Unterwuchs einer zweischürigen Mahd unterzogen wird.

Mindestens 30 % der privaten Grundstücke dürfen nicht versiegelt werden. Auf diesen unversiegelten Flächen sind Landschaftgehölze gemäß beiliegender Liste des Landespflegerischen Beitrages (s. Anlage) anzulegen.

Fassadenabschnitte ohne Öffnungen (z.B. Tore, Türen, verglaste Wandflächen) ab einer Größe von 20 qm sind mit einer Fassadenbegrünung gemäß beiliegender Pflanzliste (siehe Anlage) zu versehen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu einer Neigung von 12°) mit einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> und mehr sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Dazu sollen Arten gemäß der beiliegenden Pflanzliste (siehe Anlage) verwandt werden.

Pro 400 qm Betriebsfläche ist ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß beiliegender Liste des Landespflegerischen Beitrages (siehe Anlage) zu pflanzen.

Durch Festsetzungen nach § 9 Ab. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Es gelten die Bestimmungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten".

## 6. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB den auf den Privatgrundstücken zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft als Sammel-Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

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

## 7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

### 7.1 Baukörpergliederung

In dem Gewerbegebiet müssen die Gebäudeaußenwände nach jeweils maximal 15 m Länge vertikal gegliedert werden. Diese Gliederung kann

durch Fassadenöffnungen, Glaselemente, Wandversprünge o.ä. erreicht werden.

## 7.2 Dachgestaltung

Im Gewerbegebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 15 Grad zugelassen. Ausnahmsweise können Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (bis 15 Grad) zugelassen werden, sofern diese ab einer Größe von 20 qm begrünt werden.

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

## 7.3 Fassadengestaltung

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen Farben und/oder glänzenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.

Ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte sind ab einer Größe von 20 qm dauerhaft zu begrünen.

## 7.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, gemessen über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

## 8. Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind landschaftspflegerisch (naturnah) anzulegen und zu unterhalten und für die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser zur Verfügung zu stellen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden oder betriebliche Belange dies nicht zulassen.

Der Mindestanteil der Fläche, die naturnah mit lockeren Landschaftsgehölzstrukturen anzulegen und zu unterhalten ist und nicht befestigt werden darf, wird auf 30 % der Grundstücksfläche festgelegt.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit sehr hohem Fugenanteil oder mit Rasengittersteinen) auszuführen, soweit betriebliche Belange dies zulassen.

Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche in Anspruch genommen werden.

## 9. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

### C) Hinweise

- *Das im Gebiet anfallende Dachwasser soll soweit als möglich gesammelt und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zugeführt werden. Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu fassen, auf den Grundstücken zu versickern oder über die entsprechenden Sammler gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten bzw. breitflächig zu versickern.*
- *Es wird empfohlen, nicht versickerbares Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zuzuführen.*
- *Je 5 bis 6 Stellplätze sollte mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden.*
- *Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.*
- *Anfallender Erdaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine Erdaushubdeponie zu bringen.*
- *Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen.*
- *Die nach den §§ 44 bzw. 46 -Nachbarschaftsrecht- erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.*
- *Das Fernmeldeamt ist in einer angemessenen Frist vor Baubeginn über die konkreten Baumaßnahmen zu informieren.*
- *Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen; die eingesetzten Firmen sind daraufhinzuweisen, daß zutage kommende Funde zu melden sind.*

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und

Satzung stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

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

Ort: ..... 55765 Birkenfeld ..... Datum 15. Aug. 2005 .....

Stadt  
Birkenfeld/Nahe



  
Stadtbürgermeister  
~~(Bürgermeister/in)~~

**Anlage:** Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages  
Artenliste der Unteren Landespflegebehörde zur Pflanzenauswahl  
auf der landespflegerischen Kompensationsfläche



## 10 Gehölzartenlisten ( Pflanzvorschläge )

st = strauchartig  
k-m = klein- bis mittelkronig  
gr = großkronig

### 10.1 Landschaftsgehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn	k-m
Betula pendula	Birke	k-m
Carpinus betulus	Hainbuche	k-m
Cornus sanguinea	Hartriegel	st
Corylus avellana	Haselnuß	st
Populus tremula	Espe	k-m
Prunus spinosa	Schlehe	st
Rosa canina	Wildrose	st
Rubus fruticosus	Brombeere	st
Salix caprea	Sal-Weide	k-m
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	st
Sambucus nigra	Holunder	st

alternativ können Hochstämme (möglichst bewährte landschaftsraumtypische Sorten) gepflanzt werden

Apfelsorten:	Champagner Renette
	Danziger Kantapfel
	Lederapfel
	Rheinischer Bohnapfel
	Schöner aus Nordhausen
Birnensorten:	Alexander Lucas
	Gellerts Butterbirne
	Frankelbacher Mostbirne
Zwetschensorten:	Hauszwetsche
Kirschsorten:	Große schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche

**10.2 Fassadenbegrünung**

Pflanzen, die eine Rankhilfe benötigen

Clematis spec.	Waldrebe
Lonicera spec.	Jelängerjelier
Polygonum aubertii	Knöterich

Pflanzen, die keine Rankhilfe benötigen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus spec.	Wilder Wein

**10.3 Dachbegrünung**

Avenella flexuosa	Draht-Schmiele
Festuca ovina	Schaf-Schwingerl
Hieracium pilosella	Mausohr-Habichtskraut
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Scleranthus perennis	Ausdauernder Knäuel
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Thymus serpyllum	Thymian

**10.4 Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn	k-m
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	gr
Betula pendula	Birke	k-m
Fraxinus excelsior	Esche	gr
Prunus avium	Vogel-Kirsche	gr
Quercus petraea	Trauben-Eiche	gr
Quercus robur	Stiel-Eiche	gr
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	k-m
Tilia cordata	Winter-Linde	gr
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	gr
Ulmus glabra	Berg-Ulme	gr

## Landespflegerische Kompensationspflanzungen

### Pflanzenauswahlliste

1. Obstbäume: hochstämmige Obstbäume alter Sorte, Stammhöhe mind. 1,8 m

#### Apfel:

- Erbacher Mostapfel
- Bohnapfel
- Ontarioapfel
- Winterrambour
- Landsberger Renette
- Rote Sternrenette
- Baumannrenette

#### Birne:

- Stuttgarter Geishirtle
- Gute Graue
- Conference
- Pastorenbirne
- Schweizer Wasserbirne
- Weilerer Mostbirne

#### Kirsche:

- Büttners rote Knorpelkirsche
- Große Prinzessin
- Große schwarze Knorpel
- Hedelfinger
- Schneiders späte Knorpel

#### Zwetschge:

- Bühler Frühzwetschge
- Worgenheimer
- Hauszwetschge

Walnuß (Juglans regia)