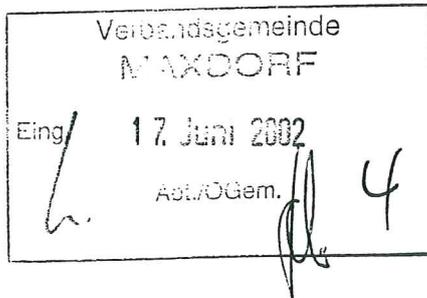


# Gemeinde Birkenheide

## BP- Änderung VII „ 29. Bruchgewanne“

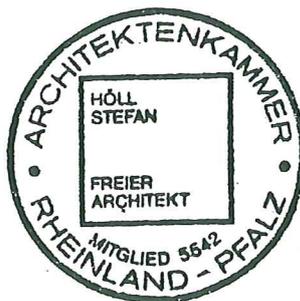


## Begründung zum Bebauungsplan

Änderung des Bebauungsplanes betrifft lediglich die aufgeführten Punkte. Darüber hinaus ist auf den rechtskräftigen B- Plan „29. Bruchgewanne“ vom 4.10.1985 zu verweisen.

Aufgestellt:

**Stefan Höll und Thomas Orth, Freie Architekten und Ingenieure**  
Altenbacher Str. 2, 67098 Bad Dürkheim, Tel. + Fax: 06322/ 988588 + 988585  
Ökologischer Hochbau Denkmalpflege Altbausanierung Infrastruktur Städtebau



Planstand: 25.02.2002

## **Begründung:**

### **1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschuß**

Eine Überarbeitung der Bauleitplanung im Geltungsbereich innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes wurde notwendig, da für diesen Bereich mehrere Bauwünsche vorgetragen wurden, die nicht der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen haben, die jedoch für die städtebauliche Gestaltung der Gemeinde Birkenheide als sinnvoll erschienen. Hinzu kommt, daß über mehrere Jahre Versuche unternommen wurden, gewerbliche Einheiten im Mischgebiet anzusiedeln. Allerdings hat sich über die Zeit herausgestellt, daß das Grundstück zu solcher Nutzung zu klein ist.

### **2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

Durch die Umwidmung des Mischgebietes über eine Fläche von ca. 2553 m<sup>2</sup> in ein Allgemeines Wohngebiet im Rahmen des § 4 Abs. 2 ist die Ortsgemeinde Birkenheide seit längerer Zeit bestrebt, nördlich des Heideweges eine Fläche zur Ansiedlung eines Einkaufsmarktes auszuweisen. Hierzu wurde bereits eine entsprechende Fläche in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

### **3. Bestandssituation**

#### Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist ungenutzt.

#### Umliegende Nutzungen:

Die umliegenden Nutzungen dienen ausschließlich Wohnzwecken.

#### Topographie

Das Gelände kann als eben bezeichnet werden.

#### Erschließung des Plangebietes:

Das Plangebiet wird durch die bereits bestehende Anliegerstraße erschlossen.

Die Anliegerstraße wird allerdings auf 5m Breite incl. des dargestellten Wendehammers vergrößert.

Erschließung, Ver- und Entsorgung erfolgt in einem separaten Erschließungsvertrag mit der Gemeinde.

### **4. Erläuterung und Auswirkung der Planung und der textlichen Festsetzungen und Abwägung**

#### Technische Infrastruktur:

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist unter C – Schriftliche Hinweise auf die Verwendung von Niederschlagswasser hingewiesen.

Weiterhin ist unter Berücksichtigung der Träger öffentlicher Belange und deren Ausräumung folgendes festzuhalten:

1. Der Lärmschutzwall soll straßenseitig in extensiver Begrünung ausgeführt werden, damit das geforderte Sichtdreieck ab 0,80 m Höhe freigehalten werden kann. Der Lärmschutzwall erhält eine Höhe über 3 m, da die bereits vorhandenen Lärmschutzwälle entlang der L 526 und L 527 eine geringere Höhe aufweisen, muß der Lärmschutzwall innerhalb des Plangebietes an den Randbereichen zu den bestehenden Wällen unter 45 Grad angepaßt werden.

### Ausnutzbarkeit des Plangebietes und Bauweise

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und äußere Kubatur der Baukörper wird über die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sowie die Firsthöhe festgelegt. Um allerdings die gestalterische Freiheit nicht zu beschneiden kann 1/3 der Gebäudebreite die Firsthöhe um 0,80 m erhöht werden, bedingt durch Vor- und Rücksprünge der Fassaden.

Weiterhin können die Gebäude miteinander versetzt werden, um eine Auflockerung der Gebäudeanordnung zu erzielen. Ebenfalls würde eine Einschränkung der Versetzung der Gebäudekörper auf max. 1m die Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren unverhältnismäßig einschränken.

In den textlichen Festsetzungen ist die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

#### 2. Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen ist an die bereits vorhandene Nachbarbebauung angepasst. Es wurden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen sind wie außerhalb des Plangebietes mit bis zu 18m<sup>2</sup> zulässig, um die künftigen Eigentümer nicht gegenüber der bereits vorhandenen Bebauung zu benachteiligen

#### 3. Bauweise:

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser möglich sind.

#### 4. Flächenbilanz:

Geltungsbereich insgesamt: ca. 2553 m<sup>2</sup>

**Aufgestellt, im Februar 2002**

**Stefan Höll und Thomas Orth, Freie Architekten und Ingenieure**

Altenbacher Str. 2, 67098 Bad Dürkheim, Tel. + Fax: 06322/ 988588 + 988585

Ökologischer Hochbau Denkmalpflege Altbausanierung Infrastruktur Städtebau

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschuß:  
Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB ..... 25.06.2001
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:  
gem. § 2 Abs. 1 BauGB ..... 03.08.2001
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung)  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB ..... von 13.08.2001 bis 10.09.2001
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:  
gem. § 4 Abs. 1 ..... von 03.08.2001 bis 10.09.2001
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen  
der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB ..... 03.12.2001
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB ..... 03.12.2001
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB ..... 01.03.2002
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange  
über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
MIT SCHREIBEN VOM ..... 25.02.2002
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB ..... von 11.03.2002 bis 11.04.2002
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken  
und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB ..... 29.04.2002
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gem. § 3 Abs. 2 BauGB ..... - ENTFÄLLT -
12. Beschluß über den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB ..... 29.04.2002
13. Ausfertigung der Satzung.  
Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text  
wird hiermit ausgefertigt.

Datum: 17.06.2002

Dienstsiegel  Unterschrift   
Ortsbürgermeister

14. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB:

Datum: 21.06.2002

Dienstsiegel  Unterschrift   
Ortsbürgermeister