

BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG "IN DEN GÄRTEN" STADT KIRCHBERG



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- Ordnungsziffer 1 "Allg. Wohngebiet"
- Ordnungsziffer 2a + 2b "Mischgebiet"
- 0,6 - 0,8 Geschossflächenzahl GFZ
- 0,3 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse
- E Einzelhausbebauung
- g geschlossene Bauweise
- o offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- oder Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Versorgungsanlagen, sowie für Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Zweckbestimmung Abwasser (Niederschlagswasser)
- öffentliche Grünfläche
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen. (Ziffer 1 Landschaftliche Einbindung)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Geltungsbereich 1. Änderung
- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Isophone 50 dB (A) - Nachtwert Mischgebiet
- Isophone 45 dB (A) - Nachtwert Wohngebiet
- Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB
- Muldengräben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
- Flurgrenze
- Baugrenze

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Stadtrat Kirchberg hat am 29.05.2018 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "In den Gärten" beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.08.2018 bekannt gemacht.
55481 Kirchberg, den 21.12.2018
gez. Udo Kunz
Stadtbürgermeister
- 2. BETEILIGUNGSVERFAHREN**
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "In den Gärten" wurde am 29.05.2018 vom Stadtrat Kirchberg gebilligt. Die Änderung erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 02.08.2018 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 10.08.2018 bis einschließlich 10.09.2018.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.07.2018.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Stadtrates Kirchberg vom 28.11.2018.
55481 Kirchberg, den 21.12.2018
gez. Udo Kunz
Stadtbürgermeister
- 3. SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "In den Gärten" wurde am 28.11.2018 vom Stadtrat Kirchberg gemäß § 24 der GemO und § 10 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen.
55481 Kirchberg, den 21.12.2018
gez. Udo Kunz
Stadtbürgermeister
- 4. AUSFERTIGUNG**
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "In den Gärten" mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und, dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
55481 Kirchberg, den 02.01.2019
Stadtbürgermeister
- 5. BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**
Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "In den Gärten" als Satzung ist am 03.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Änderung des Bebauungsplanes während der Dienststunden bei der Verwaltungsabteilung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes "In den Gärten" am **03.01.2019** in Kraft getreten.
55481 Kirchberg, den 04.01.2019
Stadtbürgermeister

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Hiermit wird amtlich bezeugt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der 1. Änderung des Bebauungsplanes "In den Gärten" (Planurkunde i. d. B. mit Planzeichnung, Zeichenerklärung, Nutzungsschablone) übereinstimmt.
55481 Kirchberg, den
Stadtbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), sowie die Anlage zur PlanzV und die DIN 18003.
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
7. Landesbaurordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
9. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 58)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch 10. Landesgesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
Ordnungsziffer 1 "ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

Ordnungsziffer:	Ordnungsziffer 1:	Ordnungsbereich 2a:	Ordnungsbereich 2b:
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse
WA	0,3	0,4	0,4
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse
MI	II	II	II
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse
MI	II	II	II

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

1.3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 und 2a des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).
Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2b des Bebauungsplanes ist die geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 (3) BauNVO).
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Firstrichtung festgelegt.
Zulässig sind im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 nur Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten und in Geltungsbereich der Ordnungsziffern 2a und 2b nur Einzelhäuser mit max. 5 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

1.4. REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück bis 50 qm umbaubaren Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

1.5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 47 LBauO.
Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

1.6. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungsatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

1.7. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

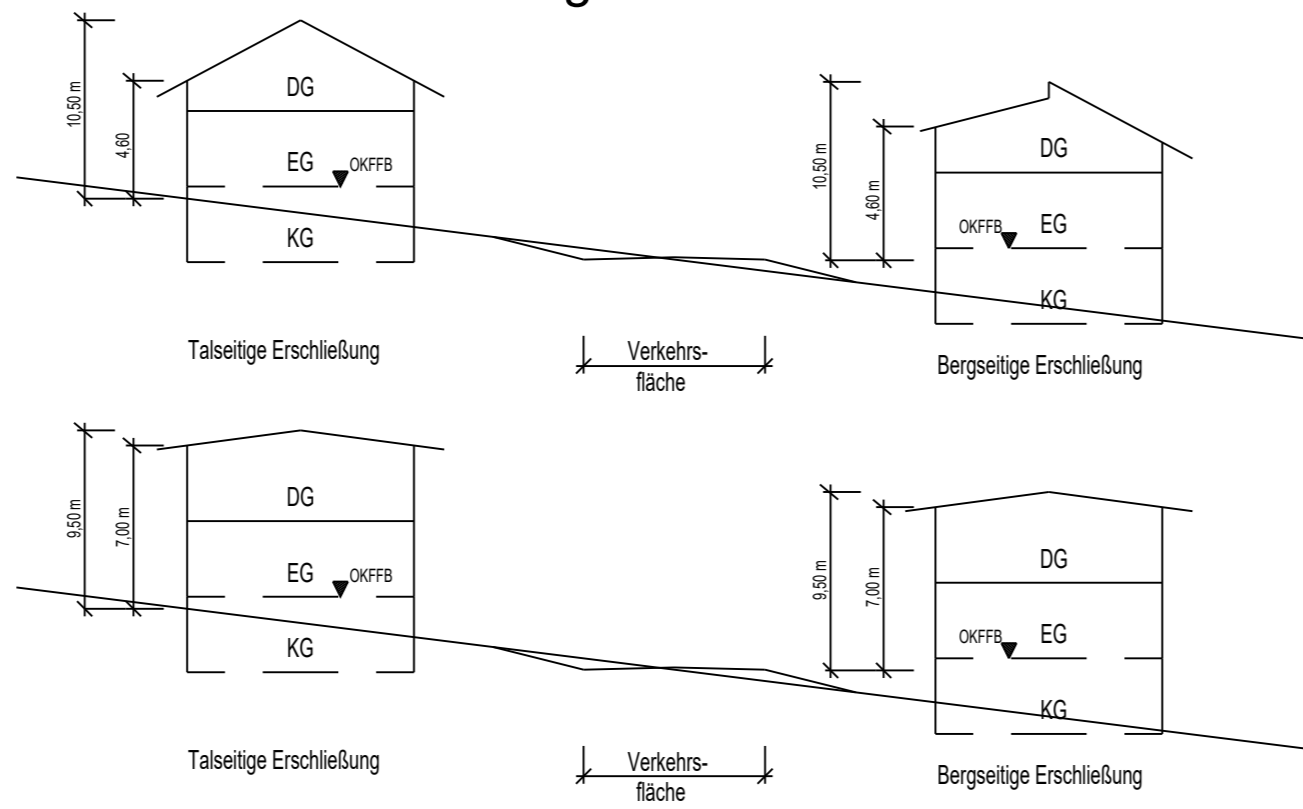
Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:
bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig,
bei einer Traufhöhe >4,60 m – 7,00 m ist eine max. Gebäudehöhe bis 9,50 m zulässig,
Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:
Unterer Bezugspunkt: bei beidseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegkante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegkante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“
Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend.
Bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes.
Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe/Gebäudehöhe: Oberkante der Dachhaut im First (bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut), siehe System-Skizze „Bebauung“

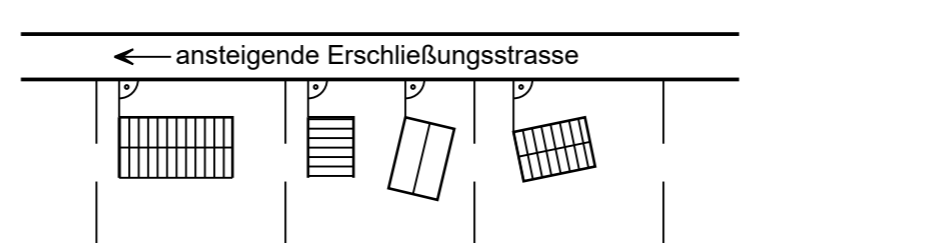
TEXTFESTSETZUNGEN

Systemskizze / Bebauung

Ordnungsbereich 1 und 2



Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes



1.8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

1.9. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Entlang der B 421, sind bis zur dargestellten 50 dB(A)-Linie bei der Herstellung von Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen und nachzuweisen. Die Außenwände der Aufenthaltsräume müssen dabei ein bewertetes Schalldämmmaß R_w >= 50 dB(A) aufweisen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude festgelegt, geneigte Dächer dürfen keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen“); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

Die Dachdeckung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben vergleichbar sind:
Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zellgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anstrichgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau).
Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrenzungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

2.2. ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO); V. m. § 9 (4) BauGB.

3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landesplanerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen:

1. Landschaftliche Einbindung, Durchgrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Im Bereich der geplanten Grünflächen sind einzelne Baum und Gehölzpflanzungen, max. 5 Gehölzgruppen mit jeweils 5 Gehölzen vorzusehen.

Innenhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenanartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (3 - reihig) anzulegen.
2. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine inne-re Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen: 1 Laubbäum und 5 Sträucher
Pflanzverwendung: Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10 - 12 cm; Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.
Es sollen ausschließlich heimische Laubböarten aus der, der Begründung, beigefügten Liste mit der genannten Pflanzanordnung verwendet werden.
Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der heckenanartigen Bepflanzung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3.1. ZUORDNUNG DER GRÜNDORDERISCHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet.
Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

4. Hinweis

4.1. DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ

Der Baugriff der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 02616675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschosse, 55116 Mainz, Tel. 091310216-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu befehlen; etwaige zutage kommende archaische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

4.2. DRAINAGEN

Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen sind umzuleiten.

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

1		2a	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA	II	MI	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,3	0,6	0,4	0,8
Bauweise	Dachneigung/baulicher Anlage	Bauweise	Dachneigung/baulicher Anlage
o	E 0° - 45°	o	E 0° - 45°

2b

2b	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
MI	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	0,8
Bauweise	Dachneigung/baulicher Anlage
g	E 0° - 45°

- ABSCHRIFT -

Bebauungsplan

"In den Gärten"

Gemarkung Kirchberg

Blatt Nr.: 1.0

Plangröße: 1,00 qm

CAD-Name: (L03BEB.dwg)

Lageplan

Maßstab: 1 : 1.000

Datum bearb. gez. gepr. Nr. Art der Änderung

55481 Kirchberg | Hunsrück | Tel. 06763/910700

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure

55481 Kirchberg, Simmer Straße 18, Tel. 06763/91033, 4034, Fax 4039

bearbeitet 18.12.2018 KJ
gezeichnet 18.12.2018 KH
geprüft 18.12.2018 KJ

K. Jakoby