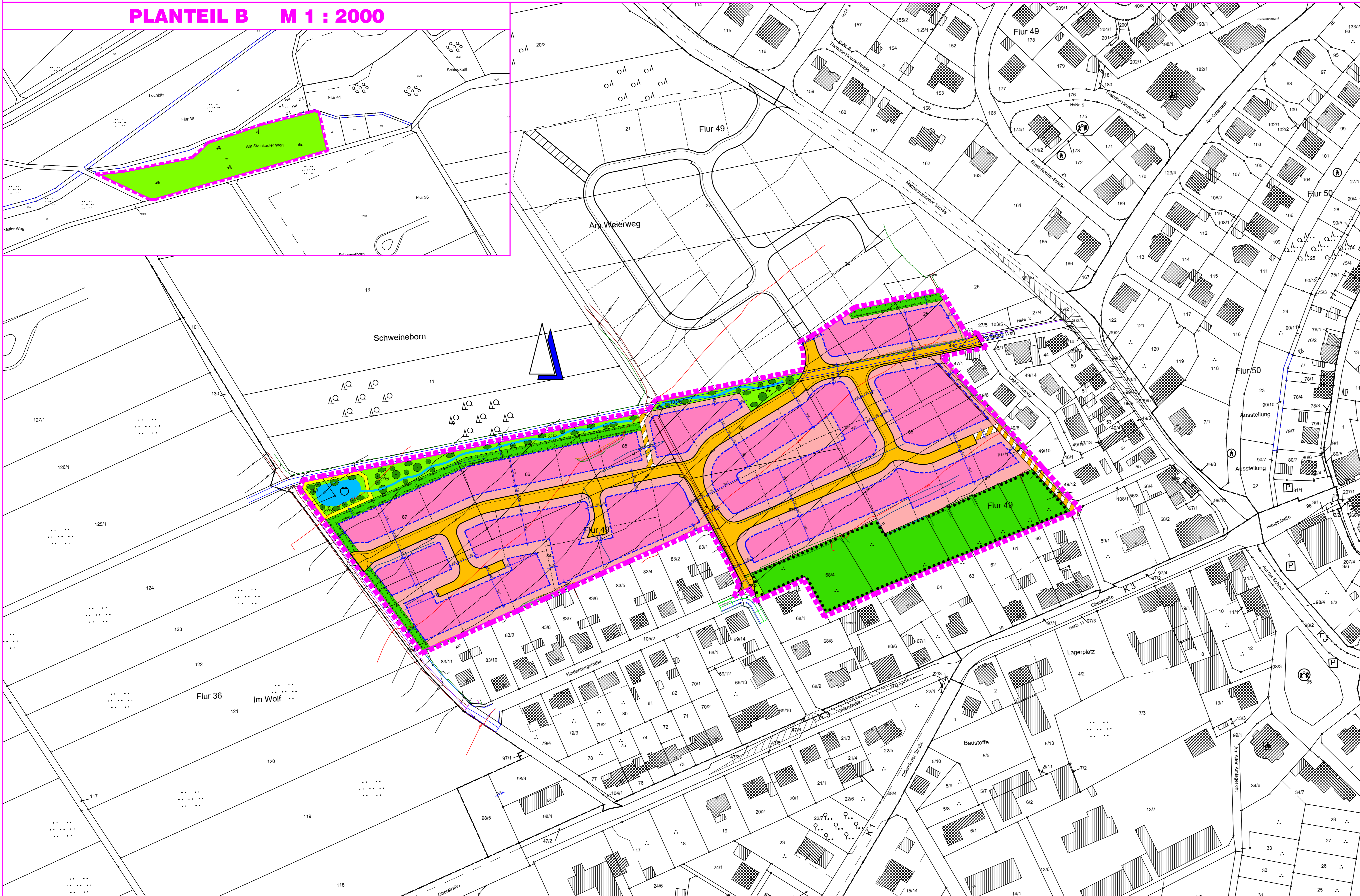


# BEBAUUNGSPLAN "VORDERER WOLF" STADT KIRCHBERG

PLANTEIL B M 1 : 2000



## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- "Allgemeines Wohngebiet"
- 0,6 Geschosflächenzahl GFZ
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse
- E Einzelhausbebauung
- o offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- ▨ Geh- oder Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, sowie zur 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.
- Privaten Grünflächen zum Erhalt der bestehenden als häusliche Gartenbereiche.

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- - - empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- - - Baugrenze
- Muldengräben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Kirchberg hat am 02.05.2016 und 23.03.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vorderer Wolf“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2016 öffentlich bekannt gemacht.  
55481 Kirchberg, den 19.07.2024  
STADT KIRCHBERG (Siegel) genehmigt: Werner Wollstein  
Stadtbürgermeister
- Beteiligungsverfahren**  
a) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Vorderer Wolf“ wurde am 23.03.2017 vom Stadtrat der Stadt Kirchberg gebilligt.  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 02.05.2019 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 10.05.2019 bis einschließlich 11.06.2019.  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.05.2019 mit einer Frist bis zum 11.06.2019.  
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Kirchberg vom 21.11.2019.  
b) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Vorderer Wolf“ wurde am 21.11.2019 vom Stadtrat der Stadt Kirchberg gebilligt.  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 09.07.2020 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 17.07.2020 bis einschließlich 17.08.2020.  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.07.2020 mit einer Frist bis zum 17.08.2020.  
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Kirchberg vom 19.11.2020.  
c) Mit Datum vom 20.12.2021 wurden vom Stadtrat der Stadt Kirchberg Änderungen an der Planung und ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB beschlossen.  
Gemäß § 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB (Fassung 2021) wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 20.01.2022 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 28.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022.  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.01.2022 mit einer Frist bis zum 28.02.2022.  
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Kirchberg vom 17.03.2022.  
55481 Kirchberg, den 19.07.2024  
STADT KIRCHBERG (Siegel) genehmigt: Werner Wollstein  
Stadtbürgermeister
- Feststellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Kirchberg hat am 17.03.2022 den Feststellungsbeschluss gefasst, dass der Bebauungsplan „Vorderer Wolf“ verbindlich angenommen wird und damit die formelle Planreife nach § 33 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB eingetreten ist.  
Im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 Satz 1 BauGB sind damit die Voraussetzungen des § 33 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB erfüllt, dass Vorhaben bereits während der Planerstellung zulässig sind.  
55481 Kirchberg, den 19.07.2024  
STADT KIRCHBERG (Siegel) genehmigt: Werner Wollstein  
Stadtbürgermeister
- Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan „Vorderer Wolf“ wurde am 22.05.2024, nachdem die notwendige Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg genehmigt und der Eintritt der Wirksamkeit absehbar war, vom Stadtrat der Stadt Kirchberg gemäß § 24 GemO und § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
55481 Kirchberg, den 19.07.2024  
STADT KIRCHBERG (Siegel) genehmigt: Werner Wollstein  
Stadtbürgermeister
- Ausfertigung**  
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planfeststellungsbeschlusses ist. Die Bescheinigung ist Bestandteil des Bescheidverfahrens. Gemäß § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB sind damit die Voraussetzungen des § 33 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB erfüllt, dass Vorhaben bereits während der Planerstellung zulässig sind.  
55481 Kirchberg, den 19.07.2024  
STADT KIRCHBERG (Siegel) genehmigt: Werner Wollstein  
Stadtbürgermeister
- Bekanntmachung, Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes „Vorderer Wolf“ als Satzung ist am 25.07.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Vorderer Wolf“ am 25.07.2024 in Kraft getreten.  
55481 Kirchberg, den 25.07.2024  
STADT KIRCHBERG (Siegel) genehmigt: Werner Wollstein  
Stadtbürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planierteils (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Seite 1802) sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 18003
- 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 Seite 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 20.07.2009 (BGBl. I Seite 2422), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. Seite 403)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 08.10.2015 (GVBl. Seite 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.06.2020 (GVBl. Seite 287)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. Seite 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. Seite 413)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. Seite 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. Seite 543)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. Seite 133)

**Jakoby + Schreiner**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Beratende Ingenieure  
55481 Kirchberg, Simmer Straße 16, Tel. 067634033-4034, Fax 4039

Datum	Zeichen
behandelt	11.07.2024 KJ
genehmigt	11.07.2024 KJ
geprüft	11.07.2024 KJ

Stadt Kirchberg  
Marktplatz 5  
55481 Kirchberg / Hunsrück  
Tel. 06763910700

## -ABSCHRIFT-

Bebauungsplan  
"Vorderer Wolf"  
Gemarkung Kirchberg

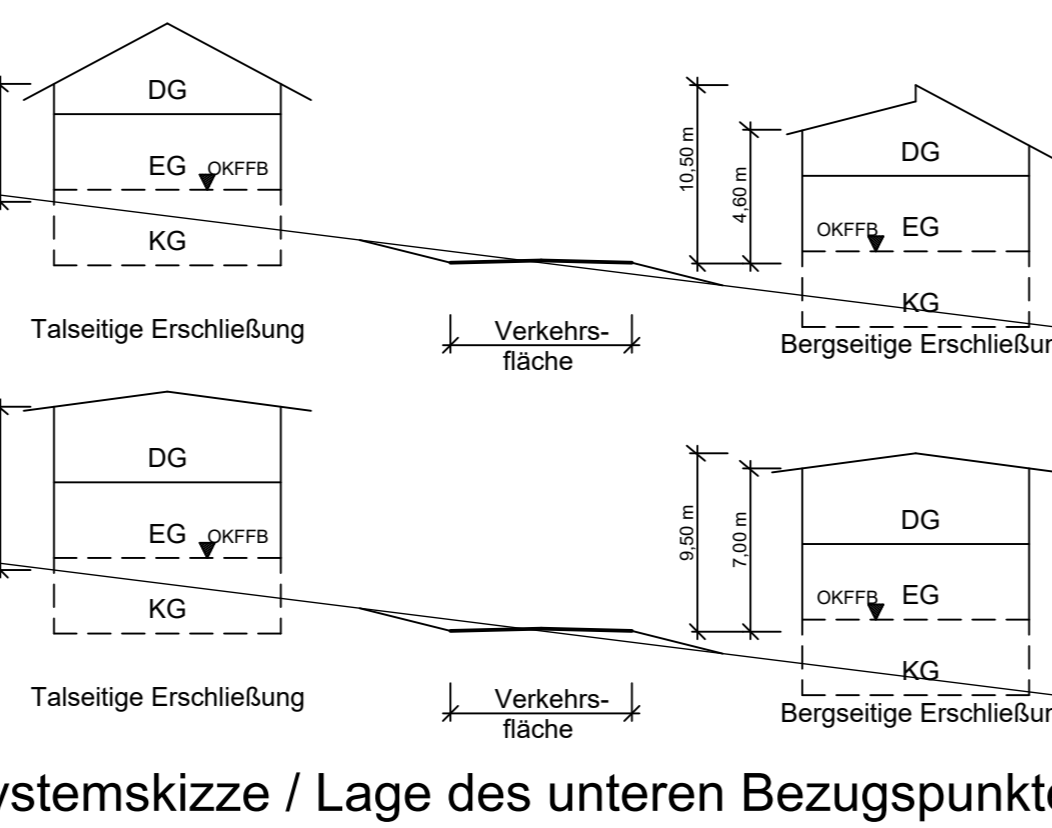
Blatt Nr.: **1.0**  
Plangröße: 1,00 m  
CAD-Name: (JGBEEB.dwg)  
Lageplan  
Maßstab: 1 : 1000

Datum	bezh.	gezt.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name

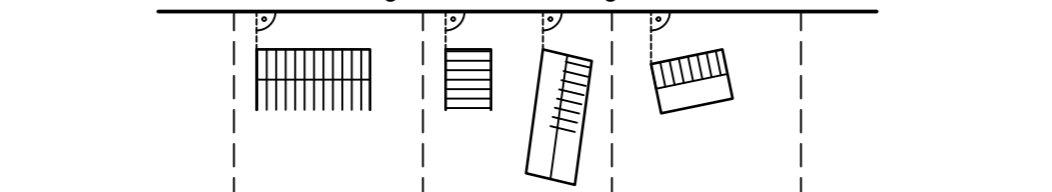
gez. K. Jakoby

## TEXTFESTSETZUNGEN

Systemskizze / Bebauung



Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB**  
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:  
"ALLEG. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO; die Ausnahmen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB**  
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)  
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBAuO handelt und die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
  - BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB**  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 2 (2) BauNVO). Die Festschreibung ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 8 BauGB).
  - 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 umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.  
Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 47 LBAuO.  
Stellplätze und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).
  - HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB**  
Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 9,50 m zulässig,
    - Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässigJede gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:  
Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger 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 Scheitelpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut / Oberkante der Dachhaut im First (bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut); siehe System-Skizze „Bebauung“.
- FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) Ziff. 13 BauGB**  
Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄß § 1a (3) BauGB**  
Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Baulichen und Verkehrsflächen zugeordnet

## GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- Öffentliche Grünflächen:**  
1. Landschaftliche Einbindung, Durchgrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
Im Bereich des geplanten Grünflächen sind einzelne Baum und Gehölzpflanzungen, max. 5 Gehölzgruppen mit jeweils 5 Gehölzen vorzusehen. Die Auswahl der Gehölze muss nach der beigefügten Liste erfolgen.  
Liste heimischer Gehölzarten: Acor campestris (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Hasel), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Apfel), Pyrus communis (Birne), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Graulweide), Sorbus aucuparia (Mehlbeere), Sorbus aria (Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde)  
2. Extensionierung der Fläche Flur 36, Flurstück 97 (Planteil B) (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
Aufgabe der intensiven Grünbindung und Extensionierung der Fläche. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist einmal jährlich nach dem 15.07. eine Mahd oder Beweidung der Fläche vorzunehmen.
  - Private Grünflächen**  
1. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Begrünungen 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 innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 m<sup>2</sup> nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:
    - 1 Laubbäum
    - 5 SträucherPflanzenverwendung:
    - Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm,
    - Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.Es sollen ausschließlich heimische Laucharten aus der, der Begründung, beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.  
Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der heckenartigen Begrünung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.  
3. Private Grünflächen zum Erhalt der Nutzen als häusliche Gartenbereiche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
Die überplanten Flächen der Grundstücke, Flur 49, Flurstücke 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67/2, 68/3 und 68/4 werden als private Grünflächen zum Erhalt der bestehenden Nutzung als häusliche Gartenbereiche festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.
  - Zuordnung der gründerischen 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 Versiegelung der Flächen sind die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.
- Hinweis**
  - DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ**  
Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 0631/2016-4000 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren, etwaige zutage kommende archaische Funde unverzüglich gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglich mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.  
Für die Grundstücke nördlich des Wirtschaftsweges 103/6 (Flur 49, Flur 24 und 25) ist eine bauvorbereitende Untersuchung durch die privaten Bauvorhabensträger in Absprache mit den vorstehenden Dienststellen durchzuführen.
  - NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**  
Anfallendes Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einleiten zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.  
Die Aussagen der Allgemeinen Entwässerungsverordnung der VG Kirchberg vom 11.10.2018 zur Niederschlagswasserbewirtschaftung festgelegt (§ 16) sowie die technischen Anforderungen an die „private“ Niederschlagswasserbewirtschaftung (Anhang 3) sind im Zuge der Objektplanung zu beachten.

## NUTZUNGSSCHABLONE

