

Textfestsetzungen Baugebiet III

A) Bereich Ursprungsplan, der nicht durch die 7. Änderung erfaßt ist **(unter Berücksichtigung der 1. - 6. Änderung)**

Satzung

der Stadt Kirchberg zum Baugebiet III
Flur 41, 42, 49 und 50 vom 06.08.1964

§ 1

Festsetzung des Baugebietes

- 1) Das Teilgebiet wird als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne der §§ 1 Abs. 2 Nr. 1, Buchstabe c der BauNVO festgesetzt.
- 2) Die §§ 4, 12 - 14 BauNVO sind Bestandteil dieser Satzung mit der Maßgabe, daß Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht nur ausnahmsweise, sondern gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstrasse (Flur 41, Nr.52) allgemein zulässig sind.
- 3) Von dem Bebauungsplan werden folgende Grundstücke umfaßt:
(nicht mit aufgenommen)
- 4) Die Bebauungsplanurkunde vom 16.10.1963 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Umgrenzung des Baugebiets

- 1) Die Umgrenzungslinien für das Baugebiet sind zusammen mit dem Katasteramt Simmern festgelegt worden und in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes in violetter Farbe eingetragen.
- 2) Die Umgrenzungslinie liegt in der Örtlichkeit bereits fest.
- 3) Das Baugebiet wird umgrenzt:
 - a) Im Norden von der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 27, überquert das Wegeflurstück Nr. 51, in nordöstlicher Richtung, verläuft weiter entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 19 im Flur 41. Im weiteren Verlauf überquert die Umgrenzung in gerader Linie die Flurstücke Nr. 102 und 96 (Vorfluter und Weg) und führt weiter rd. 88 m in südöstlicher Richtung, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 58, dann in Nord- Ost- Richtung in gerader Linie weiter bis zum Schulgrundstück (Flurstück Nr. 17). Hierbei werden die Flurstücke Nr. 58, 61 und 90 (Weg) rd. 36 m und die Flurstücke Nr. 19 und 18 = 39 - 42 m vom Flurstück Nr. 91 (Weg) entfernt durchschnitten. Die

- Grenze verläuft weiterhin 42 m weit in südöstlicher Richtung, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 17 bis zur Grenze des Flurstück Nr. 91 (Weg), von hier 30 m weit in nordöstlicher Richtung, entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 17, dann 4 m weit in nördlicher Richtung in das Flurstück Nr. 17 hineingehend (alle Flur 42) und von hier im rechten Winkel wieder in nordöstlicher Richtung bis zum Flurstück Nr. 81 -Kappeler Str. - (Flur 43).
- b) Im Osten in einer Länge von 75 m, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 81-Kappeler Str. - (Flur 43), in westlicher Richtung, entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 25 und von hier in südlicher Richtung, entlang der Westgrenze der Flurstücke Nr. 25, 26 und 27, verläuft weiter in westlicher Richtung an der Nordgrenze, Flurstück 32, biegt nach Süden ab, entlang der Westgrenze der Flurstücke Nr. 32 und 33, führt in gerader Richtung weiter durch die Flurstücke 34/2, 35 und 37 in einer mittleren Tiefe von 35 m vom Flurstück Nr. 92 (Weg) entfernt (alle in Flur 42).
- c) Im Süden von der nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 57 auf eine Länge von 35 m, durchquert in südwestlicher Richtung das Flurstück Nr. 85, verläuft von da aus entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 85 (Weg) bis zur B 50 und weiter in westlicher Richtung auf eine Entfernung von 25 m entlang der nördlichen Grenze der Bundesstraße 50 (alle in Flur 50).
- d) Im Westen durch die Westgrenze der Flurstücke Nr. 99 und 42 (Metzenhausener Str.) bis zur Angrenzung der nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 21 an die Metzenhausener Str. (Flurstück Nr. 42), von hier im rechten Winkel durch die Flurstücke Nr. 42 und 50 (Metzenhausener Str. und Flurweg) in nordöstlicher Richtung und weiter in nordwestlicher Richtung 65 m weit entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 50 bis zur Angrenzung der südlichen Grenzlinie des Flurstücks Nr. 27 an das Flurstück Nr. 50 (Weg). Die Flurstücke Nr. 99 und 21 liegen im Flur 49, alle übrigen Flurstücke im Flur 41.

§ 3

Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Baugebiet gilt als allgemeines Wohngebiet. Ein Verkaufszentrum ist inmitten des Baugebietes auf den jetzigen Flurstücken Nr. 41, 42 und 43 in Flur 49 vorgesehen.
- 2) *Die in dem Bebauungsplan in hellbrauner Farbe dargestellten Gebäude sind eingeschossig mit oder ohne Ausbau des Dachgeschosses zu errichten.
Die im Hang entlang der südlichen Begrenzung (Nordwall) liegenden Grundstücke, können hiervon abweichend das nach Norden freistehende Kellergeschoß zu Wohnzwecken ausbauen. Nach Süden können 2 Geschosse errichtet werden, wovon ein Vollgeschoss im Dachraum liegen muß.
Alle übrigen Bauten sind 2-geschossig zu errichten (im Bebauungsplan in roter Farbe gekennzeichnet).
(→ siehe 6. Änderung)*
- 3) Bei den 2-geschossigen Bauten darf das Dachgeschoß nicht ausgebaut werden. 3-geschossige Bauten sind grundsätzlich unzulässig.

4) Die Höhe eines Vollgeschosses gemäß Abs. 2 beträgt zwischen 2,75 m bis 3,00 m.

§ 4
Bauweise

- 1) Im Baugebiet gilt teils die offene, teils die Zeilenbauweise (Reihenhäuser).
- 2) Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen sowie die Baulinien und Bebauungstiefen sind im Bebauungsplan durch Häuser-signaturen (in hellbrauner oder roter Farbe) und durch rote Linien bzw. Strichpunktlinien festgelegt. Diese Festlegungen sind für alle Bauvorhaben verbindlich.
- 3) Alle Gebäude sind mit ihrer Firstlinie nach den Eintragungen im Bebauungsplan zu er-richten.

§ 5
Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Einfamilienhäuser an der südlichen Erschließungsstraße (offene Bauweise) wird auf 550 qm festgesetzt. Die Flächengrößen der einzelnen Baugrundstücke werden durch Baulandumlegungen (siehe § 15) endgültig angeordnet.

§ 6
Flächen für Einstellplätze und Garagen

- 1) Zu den großräumigen, zweigeschossigen Wohnblöcken sind, wie im Bebauungsplan vorgesehen, (in hellbrauner Farbe) Stellplätze und Garagen für den ruhenden Verkehr zu errichten.
- 2) Die Garagen sind nur an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung ist das Grundstück Flur 50, Flurstück Nr. 107. Hier wird als Standort der Garage die südwestliche Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Nr. 108 festgelegt. Die Garage des Grundstückes Nr. 107 bildet mit der bereits errichteten Garage des Grundstückes Nr. 108 einen Gesamtblock.

(→ siehe 4.Änderung)

§ 7
Baugrundstücke für den Gemeindebedarf

Für den Gemeinbedarf ist ein Gelände von ca. 1,3 ha für den Bau einer Realschule vorgesehen.

§ 8
Bebauung mit Familienheimen

Die Grundstücke zwischen den südlichen Erschließungstrassen A und C und dem „Nordwall“ sind mit Familienheimen zu bebauen, und zwar in offener Bauweise. Das gleiche gilt für die Bauten zwischen den südlichen Erschließungstrassen A und C und der nördlichen Erschließungstrasse B, jedoch in Zeilenbauweise.

§ 9
Nebengebäude

Nebengebäude sind nicht zugelassen.

*Ausgenommen von dieser Regelung ist das Grundstück Flur 42, Flurstück Nr. 111 (Eheleute Dr. Shatanawi). Hier ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einem eingeschossigen Nebengebäude zulässig.
(→ siehe 5. Änderung)*

§ 10
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1) Sämtliche Bauten sind in massiver Bauweise zu errichten.
- 2) Die Außenwände sind zu verputzen und in hellgetönter Farbe dem Straßenbild und dem Gesamtbild des Baugebietes anzupassen.
- 3) *Die Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer auszubilden. Die Dachneigung beträgt:*
 - a) *bei eingeschossigen Bauten mit oder ohne Ausbau des Dachgeschosses* 15° - 40°
 - b) *bei zweigeschossigen Bauten* 30° - 35°

*Für die Dacheindeckung sind Naturschiefer oder schieferfarbenes Material zu verwenden.
(→ siehe 3. Änderung)*

- 4) Durch niedrige Einpflanzungen von Grün und Rasen in den Vorgärten wird das gesamte Baugebiet aufgelockert.

§ 11
Flächen für Gemeinschaftsanlagen

An Flächen für den Gemeinbedarf werden festgesetzt:

Zwei Kinderspielplätze

§ 12
Verkehrsfläche

- 1) Das Baugebiet III in Kirchberg wird über die Bundesstraße 50, die Metzenhausener Straße, die Rathausgasse sowie über die LIO Nr. 43 (Kappeler Straße) zum Stadtkern hin verkehrsmäßig erschlossen.
- 2) Innerhalb des Baugebietes erfolgt die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke über 4 neuanzulegenden Erschließungstrassen sowie durch Fußwege (näheres siehe Bebauungsplan).

§ 13
Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen

- 1) Auf dem Wegflurstück Nr. 95 Flur 42 sowie auf dem Flurstück 22, Flur 41, sind je eine Trafostation festgelegt. Von hier aus wird das Teilgebiet III mit elektrischem Strom versorgt.
- 2) Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungsnetz, und zwar an folgenden Stellen:
An der B 50 - Einmündung Metzenhausener Straße, an der Rathausgasse - Einmündung „Nordwall“ und an der LIO Nr. 43 (Kappeler Str.) in Höhe des Kaisergartens sowie jetzige Wegparzelle Nr. 57 - an der Kappeler Straße.
Durch die mehren Anschlüsse wird ein sogenannter „Rundlauf“ geschaffen.
- 3) Das gleiche gilt auch für die Abwasserbeseitigung. Alle Abwässer sind der gemeindlichen Kläranlage zuzuführen.
- 4) Nähere Einzelheiten werden in einem späteren Be- und Entwässerungsplan geklärt.

§ 14
Grünflächen, Dauerkleingärten, Bepflanzungen

- 1) Die außerhalb der Baulinien (siehe § 4 Abs. 2) im Bebauungsplan mit grüner Farbe festgesetzten Flächen sind als Vorgärten oder Dauerkleingärten bzw. als Rasenflächen anzulegen.
- 2) Um das Baugebiet in das Stadt- und Landschaftsbild einzubinden, sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Dies gilt besonders für die im Bebauungsplan hierfür bezeichneten Stellen und für die Grüngürtel um die 2 Kinderspielplätze.

- § 15 und 16 wurden durch Genehmigung gestrichen ! -

§ 17
Ausnahmen

Das Landratsamt Simmern kann im Einvernehmen mit der Stadt Kirchberg in begründeten Einzelfällen folgende Ausnahmen zulassen:

- 1) Von § 4 (Bauweise), und zwar Abweichungen von den Baulinien und Bebauungstiefen um höchstens 0,50 m.
- 2) Von der in § 3 Abs. 2 festgelegten Geschosßzahl der Gebäude kann abgewichen werden, wenn es in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht vertretbar ist, hierbei ist ein sehr enger Maßstab anzulegen.

§ 18
Inkrafttreten

Diese Satzung wird am 6. August 1964 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Sie tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft und wird somit am _____ rechtsverbindlich.

Genehmigt nach Maßgabe der geänderten Verfügung vom 19.05.1964 - 42- 433- 15
Bezirksregierung Koblenz

Die vorstehende Satzung wurde am 06.08.1964 ortsüblich bekannt gemacht; sie tritt mit dem Bekanntmachungstag in Kraft.

Kirchberg, den 06.08.1964
Stadt- und Amtsverwaltung
i.V. Der Beigeordnete

Ausgefertigt
Kirchberg, den 07.01.1994
Stadt Kirchberg
Stadtbürgermeister