

- ABSCHRIFT -

STADT KIRCHBERG

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

B e g r ü n d u n g
zur 1. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes
„Kernstadt 8“
nach § 13 BauGB

Änderung: Anpassung der bebaubaren Flächen
und Ausweisung von Flächen gem. § 9 (1) Ziff. 4 BauGB,
sowie geringfügige Änderung der Textfestsetzungen

- SCHLUSSFASSUNG -

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 1. Änderung und Darstellung der Änderung**
- 3. Umweltbelange**

1. Vorbemerkungen

Mit dem Änderungsverfahren soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kernstadt 8“ geändert und erweitert werden. Der Stadtrat hat den Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren am 25.03.2014 gefasst.

Im Bereich der Glöcknergasse im Stadtkern Kirchbergs sind seit längerem Bemühungen unternommen worden, Raum für Stellplätze und Garagen zu schaffen. Die Stadt Kirchberg hat sich hier seit Jahren bemüht Flächen zu erwerben, um dem hohen Bedarf an Stellplätzen und Garagen zu decken. Die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen war auch schon Inhalt im ursprünglichen Bebauungsplan. Das nun durch die Stadt Kirchberg beschlossene Garagen- und Stellplatzkonzept geht wesentlich über die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus, um hier Übereinstimmung der neuen Planungsvorstellungen mit dem bestehenden Bebauungsplan zu erreichen, ist die teilweise Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da nur geringfügige Änderungen an der ursprünglichen Planung vorgenommen werden, kann das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen.

2. Anlass zur 1. Änderung und Darstellung der Änderung

Zur Umsetzung des angedachten Garagen- und Stellplatzkonzeptes der Stadt Kirchberg, welches auch im Rahmen der Stadtsanierung gefördert wird, ist es erforderlich den Bebauungsplan "Kernstadt 8" im zentralen Teilbereich zu ändern.

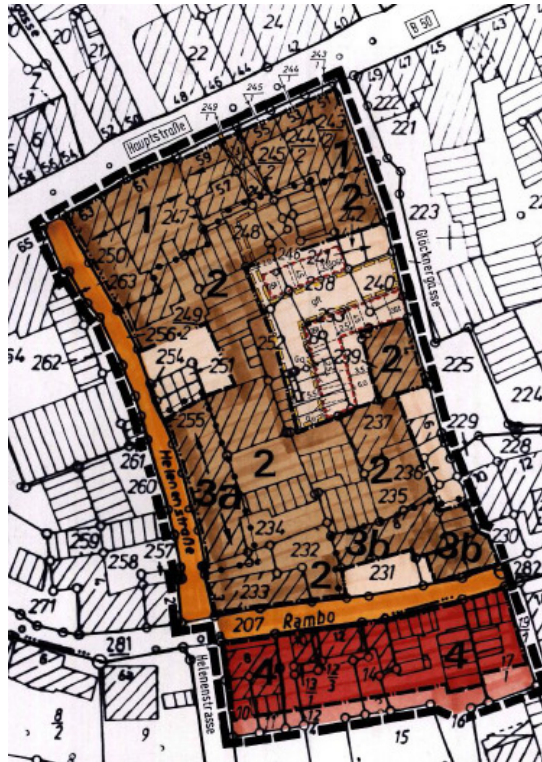
Im Änderungsbereich werden im wesentlichen die Flächen für die Errichtung von Carports, Garagen und Stellplätzen festgesetzt. Die bebaubaren Flächen für die Standorte der Carports und Garagen werden durch Baulinien begrenzt, hier ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Flächen für Garagen (sowohl offen als auch geschlossen) und Stellplätze werden gem. § 9 (1) Ziff. 4 BauGB festgesetzt.

Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kernstadt 8" wird als neuer Geltungsbereich 2a definiert und als Art der baulichen Nutzung ein "Kerngebiet" (MK) festgesetzt.

Im Änderungsbereich werden die textlichen Festsetzungen geringfügig auf die neu entstehende Situation angepasst. Die Festsetzungen in dem neu gegliederten Geltungsbereich 2a werden entsprechend der vorbeschriebenen Änderung vorgenommen.

Die Änderungen an den Textfestsetzungen sind in der beiliegenden, gesonderten, Ausfertigung im DIN A4 Format farbig dargestellt.

Die Darstellung der ursprünglichen Planung:



Die Darstellung der geänderten Planung:



3. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Kirchberger Kernstadt hat im bestehenden Fall keine Auswirkungen auf Umweltbelange, da es sich bei den betroffenen Fläche um eine Umnutzung zur bisherigen Nutzung handelt. Die Änderung des Bebauungsplanes dient zur Umsetzung des Garagen- und Stellplatzkonzeptes der Stadt Kirchberg und ändert lediglich die zulässige Bebauung im Planbereich.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

Das Plangebiet ist abwasserseitig an die bestehenden Anlagen der VG-Werke Kirchberg angeschlossen und wird im Mischsystem entwässert.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Ingenieurbüro für Bauwesen
JAKOBY + SCHREINER
Kirchberg, den 19.10.2015

gezeichnet: **Jakoby**

Ausgefertigt:

Stadt Kirchberg
Kirchberg, den 19.10.2015

gezeichnet: **Udo Kunz**

Kunz, Stadtbürgermeister

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Begründung der

1. Änderung des Bebauungsplanes „Kernstadt 8“ übereinstimmt.

55481 Kirchberg, den _____

STADT
KIRCHBERG

(Siegel)

(Udo Kunz)
Stadtbürgermeister

Stadt Kirchberg
1. Änderung Bebauungsplan „Kernstadt 8“
Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung wird im **Ordnungsbereich 1 und 2a "Kerngebiet" (MK)** gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung ist für den **Ordnungsbereich 2, 3a und 3b "Mischgebiet" (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung ist für den **Ordnungsbereich 4 "Allgemeines Wohngebiet" (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (4 bis 9) BauNVO)

Im Ordnungsbereich 1 sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss Wohnungen zulässig (vgl. auch § 7 (2) Ziff. 7 BauNVO).

In den Ordnungsbereichen 2, 3a und 3b sind die in § 6 (2) BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 6), Tankstellen (Ziffer 7) sowie Vergnügungsstätten (Ziffer 8) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Im Ordnungsbereich 4 sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und Tankstellen (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Im **Ordnungsbereich 1** wird die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens III und maximal IV festgesetzt.

Im **Ordnungsbereich 1** darf die Traufhöhe von 10,50 m – gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche – nicht überschritten werden.

In den **Ordnungsbereichen 2, 2a, 3a und 3b** wird die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens II und maximal III festgesetzt. In den **Ordnungsbereichen 2, 2a und 3b** darf die Traufhöhe von 7,50 m – gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche – nicht überschritten werden. Im **Ordnungsbereich 3a** darf die maximal zulässige Traufhöhe von 9,00 m nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe von 13,50 m - gleicher Bezug wie Traufhöhe - darf in den **Ordnungsbereichen 2, 2a, 3a und 3b** nicht überschritten werden.

Im **Ordnungsbereich 4** wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt.

Die Traufhöhe von 4,50 m sowie die Firsthöhe von 10,50 m - gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - dürfen im Ordnungsbereich 4 nicht überschritten werden.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

In den **Ordnungsbereichen 1, 2, 2a, 3a und 3b** ist die geschlossene Bauweise nach § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

Im **Ordnungsbereich 4** ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das Symbol ↔ festgesetzten Richtung zu erstellen.

5. NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Im **Ordnungsbereich 2a** sind Flächen gem. § 9 (1) Ziff. 4 BauGB dargestellt, hier sind Garagen (Ga), sowohl offen (Carports), als auch geschlossen und Stellplätze (St) zulässig.

Die Umgrenzung dieser Flächen stellt gleichzeitig, die festgesetzte Baulinie für diese Anlagen dar.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für Garagen ist eine Dachneigung von 0°-25° zulässig, Carports sind nur mit Flachdächern zulässig, im Übrigen gilt die nachfolgend angeführte Gestaltungssatzung.

Im Hinblick auf die Gestaltung baulicher Anlagen im Kernbereich hat die Stadt Kirchberg eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aufgestellt. Auf die Vorgaben der vorgenannten Satzung wird verwiesen. Bei der Hochbauplanung sind die gestalterischen Anforderungen an die Bauwerke entsprechend zu beachten.

NUTZUNGSSCHABLONE

Ordnungsbereich 1:

| | | | |
|------------------|------------|------------------------|-----------------|
| Baugebiet | MK | Zahl der Vollgeschosse | III - IV |
| | | TH = 10,50 m | |
| | | FH max. = 14,50 m | |
| Grundflächenzahl | 1,0 | Geschossflächenzahl | 4,0 |
| Bauweise | g | Dachform: | 35° - 50° |

Ordnungsbereich 2:

| | | | |
|------------------|------------|------------------------|-----------------|
| Baugebiet | MI | Zahl der Vollgeschosse | II - III |
| | | TH max. = 7,50 m | |
| | | FH max. = 13,50 m | |
| Grundflächenzahl | 0,6 | Geschossflächenzahl | 1,2 |
| Bauweise | g | Dachform: | 35° - 50° |

Ordnungsbereich 2a:

| | | | |
|------------------|------------|------------------------|-----------------|
| Baugebiet | MK | Zahl der Vollgeschosse | II - III |
| | | TH = 7,50 m | |
| | | FH = 13,50 m | |
| Grundflächenzahl | 1,0 | Geschossflächenzahl | 3,0 |
| Bauweise | g | Dachform: | 35° - 50° |

Ordnungsbereich 3a:

| | |
|--|---|
| Baugebiet <p style="text-align: right;">MI</p> | Zahl der Vollgeschosse <p style="text-align: right;">II - III</p> TH max. = 9,00 m FH max. = 13,50 m |
| Grundflächenzahl <p style="text-align: right;">0,8</p> | Geschossflächenzahl <p style="text-align: right;">2,4</p> |
| Bauweise <p style="text-align: right;">g</p> | Dachform: <p style="text-align: right;">35° - 50°</p> |

Ordnungsbereich 3b:

| | |
|--|---|
| Baugebiet <p style="text-align: right;">MI</p> | Zahl der Vollgeschosse <p style="text-align: right;">II - III</p> TH max. = 7,50 m FH max. = 13,50 m |
| Grundflächenzahl <p style="text-align: right;">0,8</p> | Geschossflächenzahl <p style="text-align: right;">2,4</p> |
| Bauweise <p style="text-align: right;">g</p> | Dachform: <p style="text-align: right;">35° - 50°</p> |

Ordnungsbereich 4:

| | |
|--|---|
| Baugebiet <p style="text-align: right;">WA</p> | Zahl der Vollgeschosse <p style="text-align: right;">II</p> TH = 4,50 m FH = 10,50 m |
| Grundflächenzahl <p style="text-align: right;">0,4</p> | Geschossflächenzahl <p style="text-align: right;">0,8</p> |
| Bauweise <p style="text-align: right;">o</p> | Dachneigung: <p style="text-align: right;">35° - 50°</p> |