

T e x t

zum Bebauungsplan "Am Helzenbach"  
Gemarkung Stadt Kirchberg, Flur 41 und 42

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet (WR) im Sinne der Baunutzungsverordnung, wie im Plan ersichtlich, festgesetzt. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Baugebietes dienen, sind nur auf den in der graphischen Plandarstellung gekennzeichneten Grundstücken zulässig; sie dürfen an anderer Stelle nicht errichtet werden.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

(1) Daß Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch den § 17 Baunutzungsverordnung.

**Hat vorgelegen!**

(2) Als Berechnungsgrundlagen werden festgesetzt:

- a) die Geschößflächenzahl
- b) die Grundflächenzahl
- c) die Zahl der Vollgeschosse.

Bezirksregierung Koblenz  
7. Jan. 1972

(3) Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Plandarstellung zwingend festgesetzt, und zwar eine Häuserreihe entlang der nordwestlichen Bebauungsplangrenze eingeschossig. Northwestlich der Planstraße A und nordöstlich der Planstraße E zweigeschossig, mit Ausnahme des Grundstückes südlich des Kinderspielplatzes, nordöstlich der Planstraße E, für das eine eingeschossige Bauweise festgesetzt wird. Südöstlich der Planstraße A viergeschossig, mit Ausnahme der Läden, die nur eingeschossig errichtet werden dürfen.

Die Definition eines Vollgeschosses ergibt sich gemäß § 18 Baunutzungsverordnung aus § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung. Eine Ausnahme gemäß § 17 (5) Baunutzungsverordnung ist nicht vorgesehen.

§ 3

Bauweise

- (1) Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baulinien und die Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

§ 5

Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist im Bebauungsplan durch halbseitige Strichschraffur der Gebäudeflächen gekennzeichnet *(außer bei den eingeschossigen Gebäuden)*

§ 6

Flächen der Einstellplätze und Garagen

Garagen und Einstellplätze dürfen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

§ 7

Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

Als öffentliche Verkehrsflächen dienen die im Baugebiet ausgewiesenen Straßen.

**Hat vorgelegen!**

Bezirksregierung Koblenz

7. Jan. 1972

§ 8

Grünflächen, Gärten und Bepflanzung

- (1) Außerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nach Möglichkeit die bisherige natürliche Bodendecke zu erhalten.
- (2) In diesen Flächen sind zur Einbindung in das Landschaftsbild vereinzelt Großgehölzpflanzungen, wie Sandbirke, Rotbuche, Silberweide und andere vorzunehmen. Auch Obstbäume können angepflanzt werden. Das gleiche gilt auch für die öffentlichen Grünflächen.

§ 9

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Sämtliche Bauten sind in massiver Bauweise zu errichten.
- (2) Die Außenwände sind zu verputzen und in hellgetönten Farben zu halten. Einzelne Architekturteile an den Wohngebäuden können mit Klinkern, Holz, Natursteinen usw. verkleidet werden.
- (3) Die Wohngebäude in eingeschossiger Bauweise sind mit Flachdach, Satteldach oder Walmdach zulässig. Die Dachneigung darf höchstens 30° betragen. Ein Kniestock und der Ausbau des Dachgeschosses ist nicht zulässig.
- (4) Bei den Wohngebäuden in zweigeschossiger und viergeschossiger Bauweise ist nur ein Satteldach zulässig. Ein Kniestock und der Ausbau des Dachgeschosses ist nicht zulässig. Die Dachneigung darf 30° nicht übersteigen.
- (5) Garagen dürfen mit Flachdach errichtet werden.
- (6) Für die Dacheindeckung ist nur schieferfarbenes Material zulässig.
- (7) Fertighäuser sind zulässig, wenn sie den Absätzen 1 - 4 nicht widersprechen.

**Hat vorgelesen!**

Bezirksregierung Koblenz

.....7. Jan. 1972..... - 4 -

§ 10

Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind zugelassen:

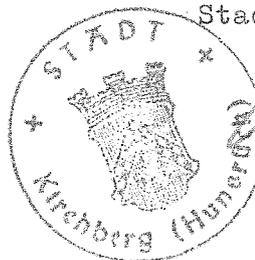
Lebende Hecken und Holzzäune sowie Mauerwerk bis zu 0,50 m Höhe. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,20 m nicht übersteigen.

§ 11

Ausnahmen

Das Landratsamt des Rhein-Hunsrück-Kreises in Simmern als Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Kirchberg Ausnahmen von den Vorschriften des § 9 Abs. 3 und 4 zulassen, wenn die Abweichung in gestalterischer Hinsicht auch im Hinblick auf die zu wahrende Einheit des Baugebietes keine Beeinträchtigung ergeben würde. Das gleiche gilt, wenn gestalterische Gründe eine Abweichung ~~erkennen~~, erfordern.

Kirchberg, den 2. Mai 1972



Stadtverwaltung Kirchberg

*Jammern*  
Bürgermeister

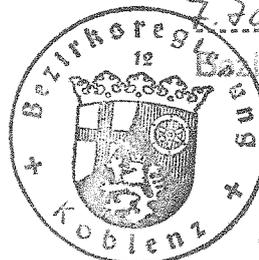
Genehmigt!

Gehört zum Bescheid vom

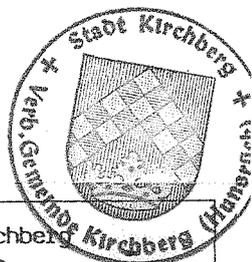
7. Jan. 1972 - 429-M-

Bezirksregierung Koblenz

im Auftrage



*Nave*  
Oberbauamt



Ausgefertigt:  
Kirchberg, 07. JAN. 1994

Stadt Kirchberg

*W. Müller*  
Stadtbürgermeister