

NUTZUNGSSCHABLONEN

1a

ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN
MI	TH = 7.50 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,6	1,2
BAUWEISE	DACHFORM
o	gen. Dächer 25° bis 48°

1b

ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN
MI	FH = 12.00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,6	1,2
BAUWEISE	DACHFORM
o	gen. Dächer 25° bis 48°

2

2a

3

ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GE	FH = 16.00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUMASSEZAHL
0,8	8,0
BAUWEISE	DACHFORM
a	-

Verbandsgemeindeverwaltung
- Fachbereich Bauen und Umwelt -
Marktplatz 5
55481 Kirchberg (Hunsrück)

Auskunft:
Telefon (Zentrale): 06763 - 9100
Durchwahl: 06763 - 910
Fax: 06763 - 910 399
E-Mail: @kirchberg-hunsruock.de
Internet: www.kirchberg-hunsruock.de

Kopie / Auszug vom

Bebauungsplan „Denzer Lehmkaulen“ der Stadt Kirchberg

Rechtszustand: **Rechtsverbindlich** Fassung: **Ursprungsplan** Stand: _____

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) in der derzeit geltenden Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landespflegegesetz (LPfIG) vom 05. Februar 1979 (GVBl. I S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2004 (GVBl. 2004, S. 275).
7. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. S. 2350), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Landesstraßengesetz – LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 155).

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Ordnungsbereich 1 (1a und 1b) ist als Art der baulichen Nutzung "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen 2, 2a und 3 ist als Art der baulichen Nutzung "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

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

Im Ordnungsbereich 1a (Mischgebiet) werden die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Ziffer 4 (sonstige Gewerbebetriebe), Ziffer 6 (Cortenbaubetriebe), Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a) für nicht zulässig erklärt (§ 1 (5) BauNVO).

Im Ordnungsbereich 1b (Mischgebiet) werden die allgemein zulässigen Wohngebäude für nicht zulässig erklärt (§ 1 (5) BauNVO); zulässig sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsleiter und Betriebsinhaber im Sinne des § 8 (3) Ziff. 1 BauNVO (§ 1 (9) BauNVO).

In den Ordnungsbereichen 2, 2a und 3 werden die nach § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für allgemein zulässig erklärt (§ 1 (6) Ziff. 2 BauNVO).

In den Ordnungsbereichen 2 und 2a sind gemäß § 1 (4) Satz 2 BauNVO Betriebe und Anlagen wie sie exemplarisch in der Abstandsliste des Ministerium für Umwelt und Gesundheit vom 26.02.1992 (Az. 10615-83 150-3) in den Abstandsklassen I - VI genannt sind sowie Betriebe oder Anlagen mit gleicher oder höherer Emissionstätigkeit nicht zulässig.

Im Ordnungsbereich 2a sind lebensmittelverarbeitende Betriebe aller Art unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Im Ordnungsbereich 1a beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7,50 m, gemessen ab höchster lalseitig an das Gebäude angrenzender natürlicher Geländeoberkante.

Im Ordnungsbereich 1b beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (=Firsthöhe) 12,00 m, gemessen ab höchster lalseitig an das Gebäude angrenzender natürlicher Geländeoberkante.

In den Ordnungsbereichen 2, 2a und 3 ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe (=Firsthöhe) von 16,00 m, gemessen ab höchster lalseitig an das Gebäude angrenzender natürlicher Geländeoberkante festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen für Wohnungen der Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter in den Ordnungsbereichen 1b, 2 und 3 darf drei Vollgeschosse als Höchstgrenze und eine maximale Traufhöhe von 7,50 m, gemessen ab höchster lalseitig an das Gebäude angrenzender natürlicher Geländeoberkante, nicht überschreiten.

In den Ordnungsbereichen 1b, 2, 2a und 3 ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Masten, Krane, Silos usw.) zulässig.

Die Grundflächenzahl in den Ordnungsbereichen 2, 2a und 3 wird auf 0,8 festgesetzt; in den Ordnungsbereichen 1a und 1b auf 0,6.

In den Ordnungsbereichen 2, 2a und 3 wird die zulässige Baumassenzahl auf 0,9 festgesetzt. In den Ordnungsbereichen 1a und 1b wird die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Ordnungsbereichen 1a und 1b (Mischgebiet) wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Für die Ordnungsbereiche 2, 2a und 3 (Gewerbegebiet) wird nach § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind hier mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) in der durch das (←) - Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen. Bei der Festsetzung der wahlweisen Hauptfirstrichtung, sind die Gebäude in eine oder mehrere der vorgegebenen Richtungen zu erstellen.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Boungrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten (§ 23 (5) BauNVO).

Vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,50 m freizuhalten.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Sichtflächen sind sichtbehindernde Anpflanzungen und Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

6. FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Im Bereich des durch Leitungsrecht gekennzeichneten Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung (siehe im Plan eingetragenes Leitungsrecht) dürfen Pflanzungen eine maximale Wuchshöhe von 4,0 m nicht überschreiten.

Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Entsorgungsträgers ist eine Bebauung nicht zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) ZIFF. 14 I.V.M. ZIFF. 20 BAUGB)

Ordnungsbereich A: Das unbelastete Niederschlagswasser im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist den für die Versickerung vorgesehenen zentralen Flächen im Ordnungsbereich A zuzuführen und dort zurückzuhalten bzw. zu versickern. Die Rückhalte-/Versickerungsmulden sind naturnah zu gestalten.

Auf den restlichen Freiflächen des Ordnungsbereichs ist je 300 m² eine Gehölzgruppe zu setzen. Pro Gehölzgruppe sind mindestens 1 Baum I. Größenordnung, 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu pflanzen.

Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Stieleiche, Schwarzerle, Esche; Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn; Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Weißdorn.

Ordnungsbereich B: Innerhalb der räumlichen Eingrünung ist die Anlage eines naturnah zu gestaltenden Muldengrabensystems zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser zulässig (vgl. Ordnungsbereich C). Von der Bepflanzungsfestsetzung nach Ziffer 10 kann hierfür im unbedingt notwendigen Umfang abgewichen werden.

Ordnungsbereich C: Das unbelastete Niederschlagswasser im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets ist den für die Versickerung vorgesehenen zentralen Flächen im Ordnungsbereich C zuzuführen (vgl. Ordnungsbereich B) und dort zurückzuhalten bzw. zu versickern. Die Rückhalte-/Versickerungsmulden sind naturnah zu gestalten. Der für die Unterhaltung der Mulden notwendige Erschließungsweg innerhalb des Ordnungsbereichs ist als Wiesen- oder Schotterweg herzustellen.

Auf den restlichen Freiflächen ist je 300 m² eine Gehölzgruppe zu setzen. Pro Gehölzgruppe sind mindestens 1 Baum I. Größenordnung, 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu pflanzen.

Artenauswahl: Vgl. Ordnungsbereich A.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) ZIFF. 20 BAUGB)

Entwicklung eines Feldgehölzes im Ordnungsbereich D

Im Ordnungsbereich D (Flur 55, Parzelle 47 l.w.) ist ein naturnahes Feldgehölz mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzarten zu entwickeln. Hierzu sind je 100 m² Pflanzfläche 25 Sträucher und 2 Bäume II Ordnung anzupflanzen.

Artenauswahl (vgl. auch Pflanzenliste der Begründung): Feldohorn, Schlehe, Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Hasel.

Entwicklung einer Streuobstwiese im Ordnungsbereich E

Im Ordnungsbereich E (Flur 55, Parzelle 35 l.w.) ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln und zu pflegen. Auf der Fläche sind im 10 x 10 m Verband gebietstypische Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Verbleibende Freiflächen sind als Extensivwiese durch zweischürige, jährliche Mahd unter Abtransport des Mähguts zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen (Pfleheinweise siehe Begründung).

Sortenauswahl Streuobst: Bolkenapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Gute Graue, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hauszweitsche (weitere Arten im Anhang der Begründung).

Im Norden des Ordnungsbereichs ist ein Waldrand aus Laubgehölzen mit einer Breite von mindestens 25 m zu entwickeln.

Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Stieleiche, Buche, Linde; Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Holnbuche, Feldohorn; Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Hartliegel, Weißdorn, Schlehe.

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Ordnungsbereich B: Innerhalb des Ordnungsbereichs B sind je 200 m² Fläche analog dem eingeblendeten Pflanzschema mindestens zu pflanzen:

- 2 Laubbäume I. Ordnung, 3 Laubbäume II. Ordnung und 20 Sträucher.

Die zu pflanzenden Gehölze müssen heimische, standortangepasste Laubgehölze sein.

Artenauswahl gemäß Pflanzenliste im Anhang der Begründung

Pflanzungen auf privaten Flächen: Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten zu bepflanzen und zwar Überwiegend entlang der Grundstücksgrenzen. Je 10 lfd m Grundstücksgrenze sind dabei mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubgehölz I. Ordnung, und 12 Sträucher oder
- 2 Laubgehölze II. Ordnungsgröße und 9 Sträucher.

In Abweichung vom Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§ 44) wird als Grenzabstand für diese Pflanzungen 1 m festgesetzt.

Artenauswahl gemäß Pflanzenliste im Anhang der Begründung

Begründung nicht baulich genutzter Grundstücksteile: Alle nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Bei Gehölzpflanzungen auf diesen Flächen sollen nur einheimische Laubholzarten Verwendung finden.

10. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Die Sträucher und Bäume auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten und durch Pflegemaßnahmen langfristig zu sichern. Hierbei können für die notwendigen Zufahrten zu den Baugrundstücken, die o. g. Flächen in einer Breite von max. 6 m unterbrochen werden.

11. FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in der in der Planzeichnung eingetragenen Tiefe zulässig (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie).

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenslützen sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zulässig.

12. ZUORDNUNG LANDESPFLIEGERISCHER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Die in den Ordnungsbereichen A bis E festgesetzten landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen werden dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen in einem Umfang von 14,1 % sowie dem Eingriff durch private Bebauungsmaßnahmen in einem Umfang von 85,9 % zugeordnet.

Für die zusätzlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die über das Öko-Konto der Stadt Kirchberg eingebracht werden, gilt derselbe Verteilungsschlüssel.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

13. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) Ziff. 1 LBauO)

Material- und Farbgebung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind grell-bunte Farben sowie glänzende Metall- und Kunststoffteile unzulässig.

Dachgestaltung

Im Ordnungsbereich 1a sind nur geneigte Dächer von 25° bis 48° zulässig.

Im Ordnungsbereich 1b sind für wohnlich genutzte Gebäude geneigte Dächer von 25° bis 48° vorgeschrieben; sie dürfen eine Gesamthöhe (= Firsthöhe) von 12,00 m nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur in dunkelfarbigem Grautönen ausgeführt werden.

14. EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziff. 3 LBauO)

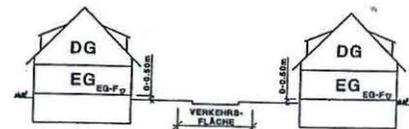
Einfriedungen in Form von Hecken, Mauern und undurchsichtigen Zäunen sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über der geplanten Geländeoberkante zulässig. Transparente Einfriedungen (Maschendrahtzäune u. ä.) sind bis max. 2,50 m ab natürlicher Geländeoberkante zulässig.

15. GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziff. 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen an Bäumen, Zäunen, Schornsteinen sowie auf Dächern (einschl. Vordächern) ist unzulässig.

16. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe nicht mehr als 0,50 m über höchster angrenzender Straßenoberfläche liegen.



HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, "mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll 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 abfließen zu lassen."

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser sollte in Rosenmulden zur Versickerung, Verdunstung und Pflanzenaufnahme zurückgehalten werden. Darüber hinaus wird den zukünftigen Bauherren dringend empfohlen, Zisternen zur Brauchwassernutzung (z. B. Toilettenspülung) mit einem empfohlenen Volumen von 30 m³/1000 m² versiegelter Fläche, anzulegen.

Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist dem zuständigen Verbandsgemeindewerk sowie dem Gesundheitsamt zu melden.

Bauanträge:

Alle Anträge zu Bauvorhaben, die nicht weiter als 60 m von den Bahnanlagen entfernt liegen, sind dem Bahnstrecken-Betreiber zwecks Einsichtnahme zuzuleiten.

Bodenschutz:

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Straßenraumbepflanzung:

Zusammen mit der künftigen gewerblichen Entwicklung nördlich der B 50neu bietet es sich an, eine "grüne Achse" von der Herbert-Kuhn-Straße bis zum Forsthaus Buschied zu konzipieren. Deshalb wird entlang der Herbert-Kuhn-Straße einschließlich ihrer Verlängerung in Richtung Norden der Aufbau einer Allee aus hochwüchsigen, großkronigen Laubbäumen einer Art (z.B. Linden) empfohlen. Die Bäume werden in ausreichend große Baumscheiben gepflanzt und fachgerecht aufgestellt. Zum Schutz der Bäume werden beiderseits des Stammes große Felsbrocken abgelegt.

Baumschutz:

Finden Baumaßnahmen im Nohbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Wasserdurchlässige Beläge:

Mitarbeiterstellplätze, Bürozugänge und Fußwege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden (Tel. 0261/579400).

Dachbegrünung:

Den künftigen Bauherren wird zur Verbesserung des Lokalklimas dringend empfohlen Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen.

Höhenschichtlinien:

Die Höhendarstellung erfolgt auf der Grundlage des digitalen Geländemodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland - Pfalz.

Grenzabstände:

Im Hinblick auf Bepflanzungen und Einzäunungen wird auf die rechtlichen Bestimmungen und Mindestabstände des Nachbarrechtsgesetzes hingewiesen (z.B. 0,5 m zwischen Einzäunung und landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen).

Erdwärmegewinnung:

Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist folgendes zu beachten: Tiefere Bohrungen erfassen Gesteine des Unterdevon. Es ist sicherzustellen, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und dass die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird. Weitere Auflagen bleiben einer Einzelfallprüfung vorbehalten.