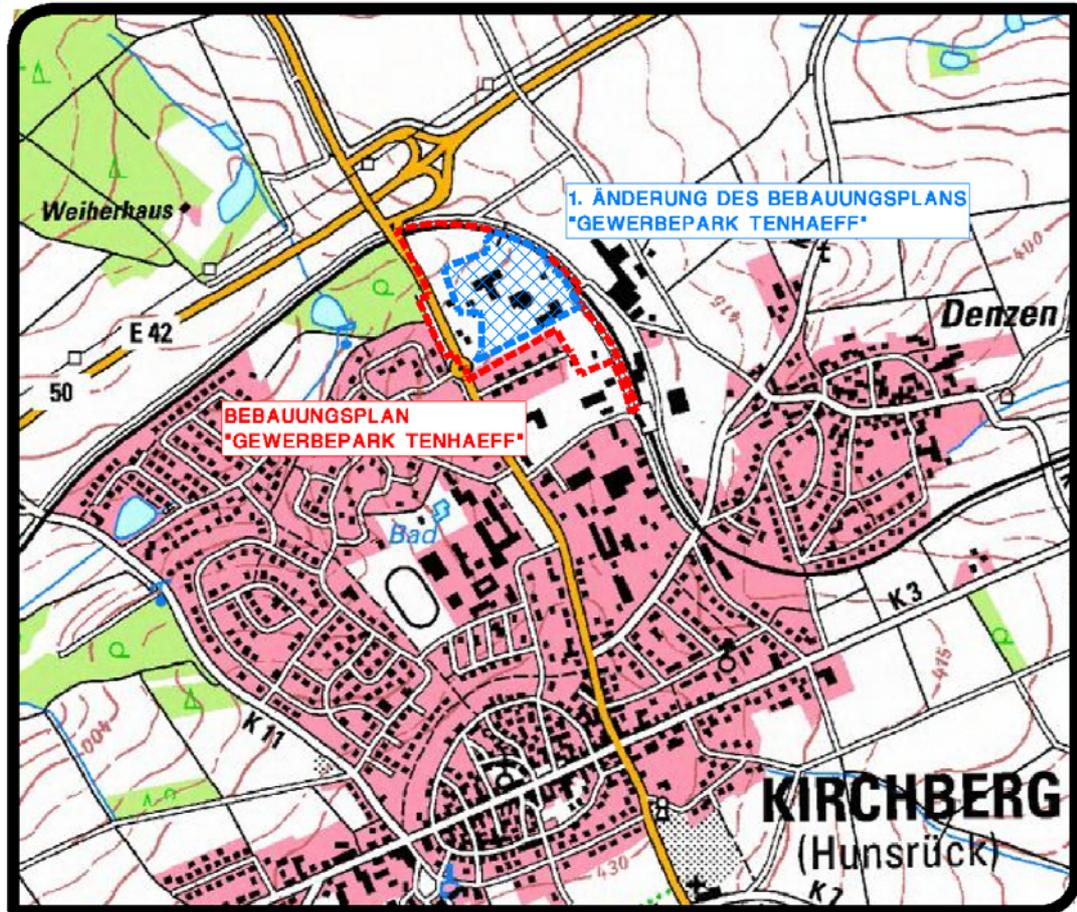


ÜBERSICHT



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEPARK TENHAEFF"

STADT KIRCHBERG
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

STAND: VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000

PROJEKTNUMMER.: 11 813

DATUM: 13.01.2011

BEARBEITUNG:

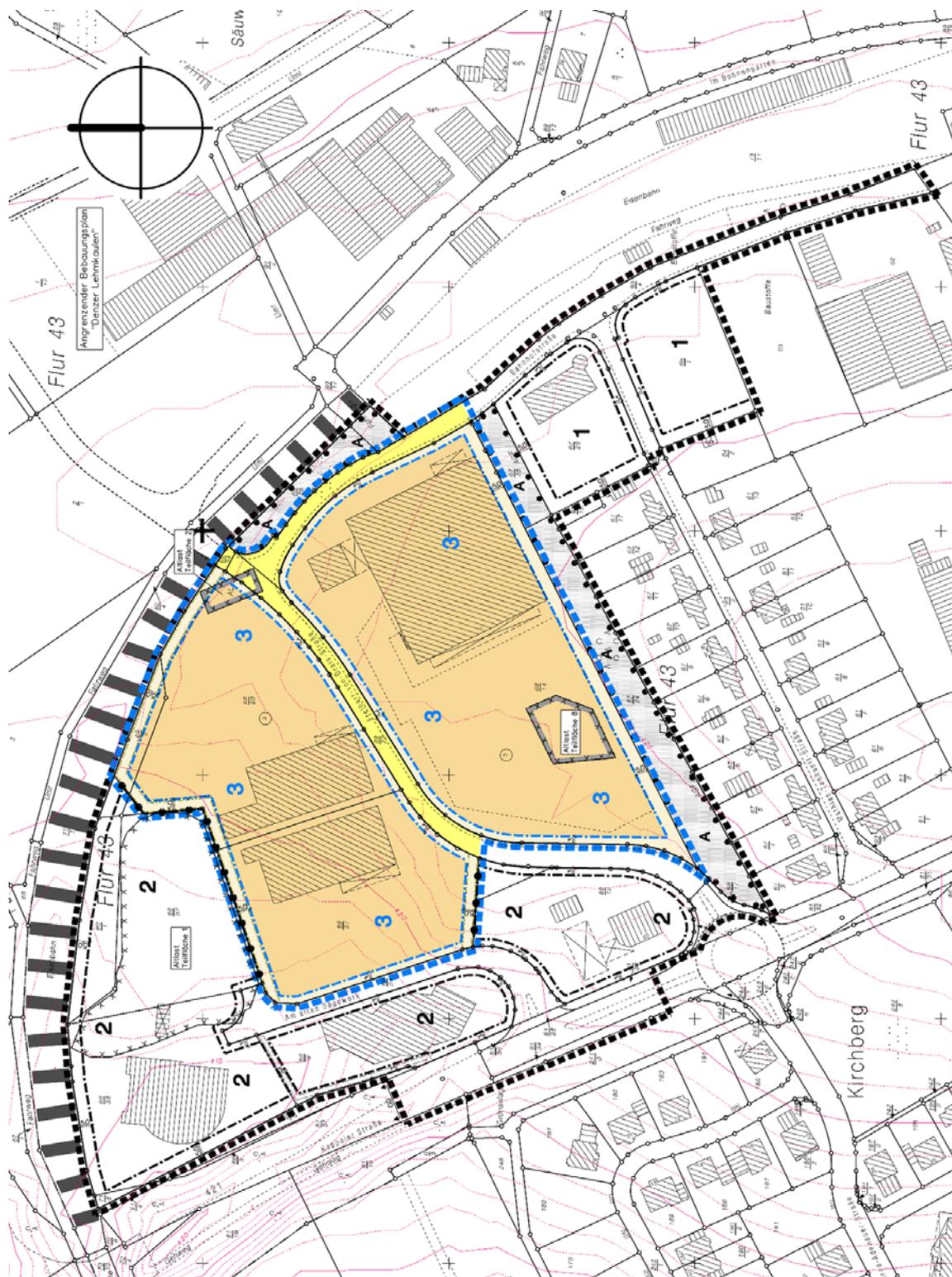
KARST INGENIEURE GMBH

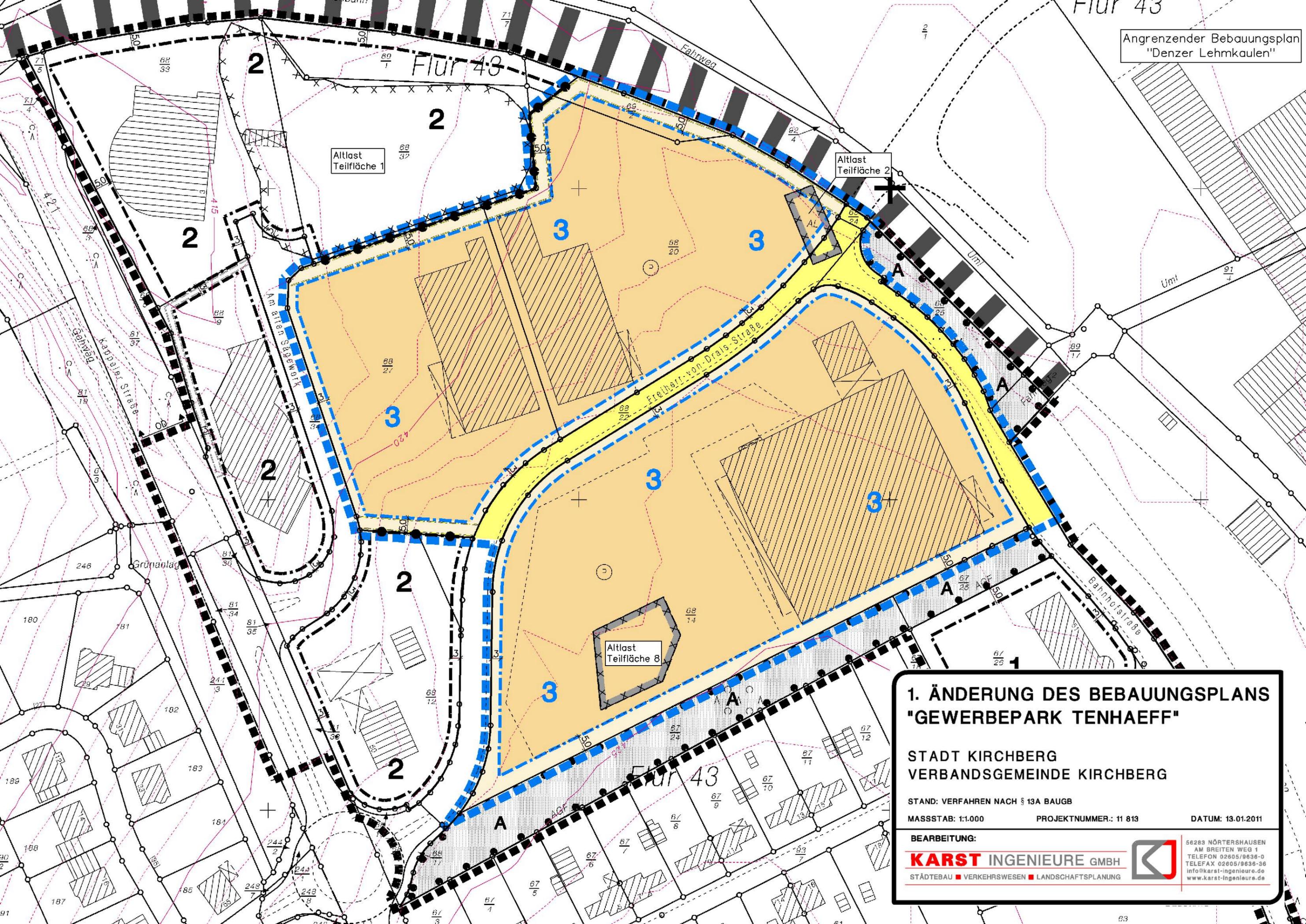
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

PLANZEICHNUNG UNMASSTÄBLICH





**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
"GEWERBEPARK TENHAEFF"**

STADT KIRCHBERG
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

STAND: VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000 PROJEKTNUMMER: 11 813 DATUM: 13.01.2011

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

NUTZUNGSSCHABLONEN

1

ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN
MI	FH = max. 12,00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,6	1,2
BAUWEISE	DACHFORM
o	gen. Dächer 25° BIS 48°

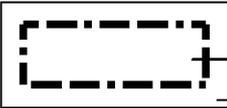
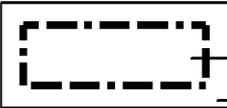
2

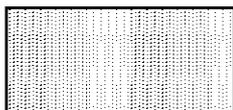
ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GE	FH = max. 16,00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUMASSEZAHL
0,8	8,0
BAUWEISE	DACHFORM
-	frei

3

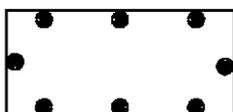
ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN
SO	FH = max. 16,00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUMASSEZAHL
0,8	8,0
BAUWEISE	DACHFORM
-	frei

ZEICHENERKLÄRUNG

	MI = Mischgebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
	GE = Gewerbegebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
	SO = Sondergebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
0,6	Grundflächenzahl GRZ max.
0,8	Geschossflächenzahl GFZ max.
8,0	Baumassenzahl BMZ max.
FH=max.12,00m	Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe), als Höchstmaß
o	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Ortsdurchfahrtsgrenze (OD)



Öffentliche Grünfläche



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B.: **A**

Ordnungsbereich für die Landespflege



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altablagerungen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tenhaeff"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Tenhaeff"



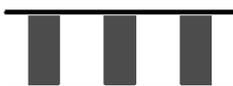
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B.: **3**

Ordnungsziffer



Höhenschichtlinien z.B. 425 m üNN.



Bahnanlagen

TEXTFESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) BauNVO)

Ordnungsbereich 1: MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Ordnungsbereich 2: GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Ordnungsbereich 3: Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO – großflächiger Einzelhandel.

1.1.2 GLIEDERUNG DES GEWERBEGEBIETS (§ 1 (4) BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe wie folgt gegliedert:

Ordnungsbereich 2: Es sind nur Betriebe und Anlagen wie Tischlereien oder Schreinereien, Autolackierereien, Spinnereien oder Webereien, Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien, Bauhöfe, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (vgl. Abstandsklasse VII (100 m-Klasse) der Abstandsliste zum Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 (Az. 10615-83150-3)) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig. Darüber hinaus sind im Ordnungsbereich 2 (nicht großflächige) Einzelhandelsbetriebe zulässig.

1.1.3 ALLGEMEINE ZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM GE (§ 1 (6) Ziffer 2 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 (3) BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

1.1.4 SORTIMENTSREGELUNGEN IM SO EINZELHANDEL (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und § 1 (4) bis (9) BauNVO)

Es sind im Ordnungsbereich 3 großflächige (> 800 m² Verkaufsfläche) und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig deren Kernsortiment (mind. 80 % der Gesamtverkaufsfläche jedes Betriebs) den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Kirchberger Sortimentsliste“ gemäß Einzelhandelsgutachten vom Mai 2009 entspricht.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente sind folgende gemäß Einzelhandelsgutachten vom Mai 2009 definiert:

- *Nahrungsmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke*
- *Reformwaren*
- *Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Pharmazie, Sanitätswaren*
- *Schnittblumen*
- *Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften*

(vgl. auch „Kirchberger Sortimentsliste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente, Wiedergabe im Anhang der Begründung)

1.1A ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH (§ 9 (2A) BauGB)

Der Ordnungsbereich 3 (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel) wird in Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt als „zweiter zentraler Versorgungsbereich“ mit der Funktion „Nahversorgung“ festgesetzt. Es gelten die Sortimentsregelungen gemäß Textziffer 1.1.4.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: 0,6.

Ordnungsbereiche 2 und 3: 0,8.

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHE UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Geschossflächenzahl im Ordnungsbereich 1: 1,2.

1.2.3 BAUMASSENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 21 BauNVO)

Ordnungsbereiche 2 und 3: 8,0.

1.2.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse bei Gebäuden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wird mit maximal 2 festgesetzt.

1.2.5 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich 1: maximale Firsthöhe = 12,00 m.

Ordnungsbereiche 2 und 3: maximale Firsthöhe = 16,00 m.

Die Höhen werden gemessen an der Oberkante First.

*Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt die höchste an den Baukörper angrenzende natürliche Geländeoberkante.*

1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Ordnungsbereich 1: offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

1.4 FLÄCHEN MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die im Plangebiet besonders gekennzeichneten Altlasten-Flächen sind durch hochbauliche oder tiefbauliche Massnahmen gegen Wassereintritt abzudecken (Details siehe Altlasten-Sanierungsanordnung in den Hinweisen auf diesem Bebauungsplan). Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in Gänze einem geschlossenen Leitungssystem zuzuführen. Für Bauvorhaben auf der Altlast Teilfläche Nr. 1 (im Norden) sind für Hochbauten Pfahlgründungen erforderlich.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

2.1.1 DACHGESTALTUNG

In den Ordnungsbereichen 2 und 3 des Bebauungsplans ist die Dachform frei. Im Ordnungsbereich 1 wird eine Dachneigung von 25° - 48° festgesetzt. Die Farbe der Dacheindeckung wird mit Anthrazit-Farbtönen festgesetzt.

Die Dachneigung der Gebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird mit 25° - 48° festgesetzt.

3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB)

3.1.1. STRASSENBEGRÜNUNG

*Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind entlang der Erschließungsstraße Bäume **einer** Art zu pflanzen (Pflanzliste B).*

3.2 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 25 b BauGB)

3.2.1 ORDNUNGSBEREICH A - ERHALT DER GEHÖLZBESTÄNDE

Die in der Planurkunde entsprechend gezeichneten Gehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten und langfristig zu sichern. Um die Bestandsdichte zu erhöhen, sind die Gehölze einer freien Sukzession zu überlassen (Pflegehinweise siehe Begründung).

3.3 ZUORDNUNG LANDESPFLERISCHER MASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Die landespflegerischen Maßnahmen auf den Flurstücken Nr. 1/3 und 6/4 der Flur 42 werden den Bebauungsplänen „Gewerbepark Tenhaeff“ und „Unterhalb der Stadthalle“ zugeordnet.

PFLANZLISTEN:

A Gehölze zur Bepflanzung der Versickerungsflächen

Bäume 1. Größenordnung

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Bäume 2. Größenordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Moorbirke	<i>Betula pendula</i>

Sträucher

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	50 m
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	40 m
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	30 m
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	30 m
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	25 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	15 m

HINWEISE

Lärmschutz: Um die Anwohner der Mathias-Tenhaeff-Straße vor Lärmimmissionen zu schützen, sollten Parkstände sowie Ladezonen von Einzelhandelsgeschäften nördlich der im Sondergebiet (Ordnungsbereich 3) vorgesehenen Gebäude, also auf der vom südlich angrenzenden Mischgebiet abgewandten Seite angeordnet werden, damit die lärmindernde Wirkung der Bebauung optimiert wird.

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 der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, zu melden (02 61 / 66 75 – 30 00).

Brauchwassernutzung: Zum Schutz des Wasserhaushalts im Sinne von § 1 (5) Ziffer 7 BauGB wird dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (ggf. für betriebliche Zwecke, Grünanlagenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) weiterzuverwenden. Als Bemessung wird für die Zisterne ein Volumen von 40 bis 50 m³ je 1.000 m² versiegelter Grundfläche empfohlen.

Entwässerung: Das unbelastete Oberflächenwasser der Straßen- und Dachflächen ist leitungsgebunden den nordwestlich, jenseits der B 421 anschließenden Flurstücken 1/3 und 6/4 zur breitflächigen Versickerung zuzuführen.

Altlastensanierung: Die Altlastensanierung im Plangebiet erfolgt gemäß Sanierungsanordnung der Bezirksregierung Koblenz vom 19.01.1999. Baumaßnahmen auf der Altlast erfordern eine Änderung der Sanierungsanordnung, die für jeden Einzelfall unter Vorlage der Planunterlagen bei der SGD Nord, Referat 31, zu beantragen ist.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz.