

# BEBAUUNGSPLAN "IN DEN GÄRTEN II" STADT KIRCHBERG



## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

**Ordnungsziffer 1:** "ALLGEM. WOHNBEBAUUNG" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

**Ordnungsziffer 2:** "MISCHGEBIET" nach § 6 BauNVO, die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungstätten), sowie die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1.2.1 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1:			
Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,3	Grundflächenzahl	0,6
Bauweise	o	Dachneigung	0° - 45°

1.2.2 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2:			
Baugebiet	MI	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4	Grundflächenzahl	1,0
Bauweise	o	Dachneigung	0° - 45°

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

### 1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt.

### 1.4 ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNHEINHEITEN § 9 (1) Ziff. 6 BauGB

Zulässig sind im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 nur Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten und in Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 nur Einzelhäuser mit max. 6 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

### 1.5 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄHLE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cm ubaubaren Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

### 1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein not-wendiger Stellplatz gem. § 47 LBauO.

Stellplätze und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

### 1.7 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 (1) Ziff. 16 BauGB

Für das Baugebiet werden Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, dies nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

### 1.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

#### 1.8.1 Zulässige Höhen baulicher Anlage:

- Traufhöhe: maximal 7,00 m
- Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.
- Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach):
  - maximal 9,50 m, soweit die Traufhöhe zwischen 4,60 m bis 7,00 m liegt
  - maximal 10,50 m, soweit die Traufhöhe maximal 4,60 m erreicht
- Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach):
  - maximal 7,00 m, im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1
  - maximal 10,00 m, im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2
- die zulässige Gebäudehöhe darf mit einer Attika um maximal 0,50 m sowie mit Schornsteinen und untergeordneten Teile um maximal 1,00 m überschritten werden.

#### 1.8.2 Maßgebende Bezugspunkte (Definitionen):

- bergseitige Erschließung: der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegkante aus, siehe System-Skizze „Lage unterer Bezugspunkt“); bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend;
- talseitige Erschließung: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Geländes

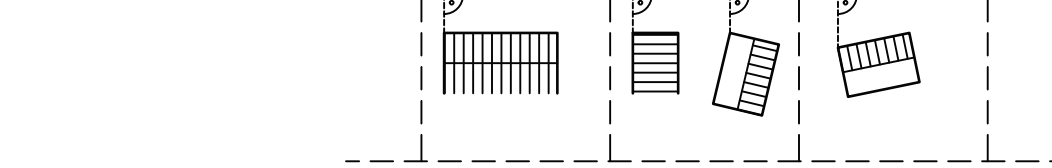
## TEXTFESTSETZUNGEN

- oberer Bezugspunkt:
  - Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand
  - Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach): Oberkante der Dachhaut im First
  - Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): Oberkante der äußeren Dachhaut

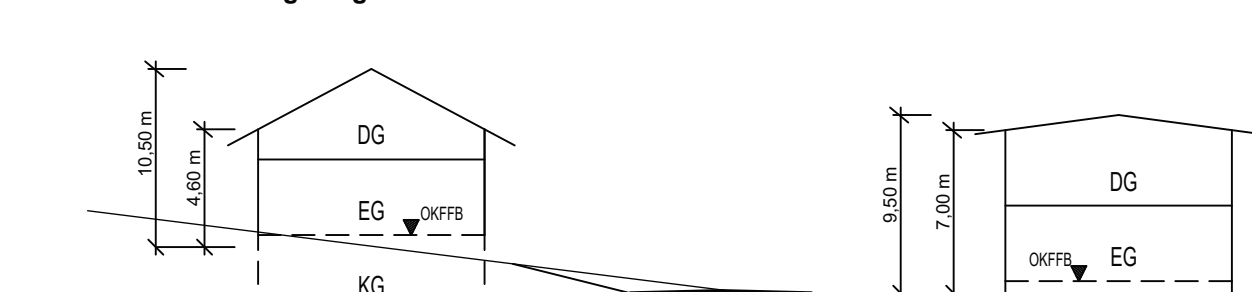
#### 1.8.3 Systemskizzen zur beispielhaften Darstellung:

In den nachfolgenden Systemskizzen werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen ergänzend und beispielhaft dargestellt:

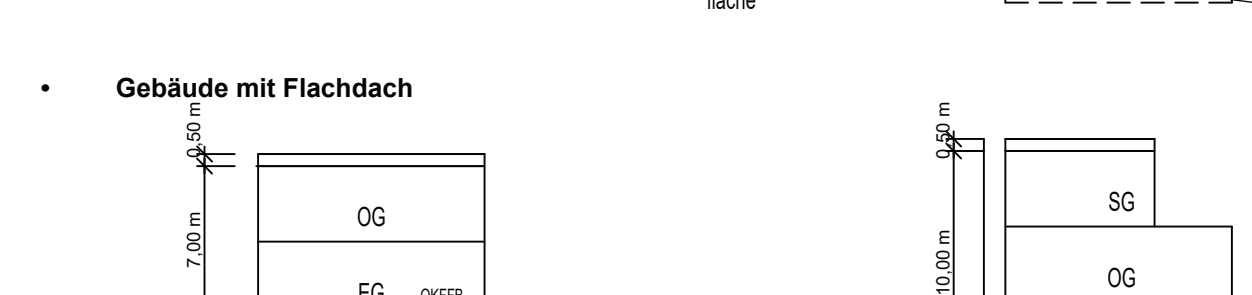
#### Lage unterer Bezugspunkt



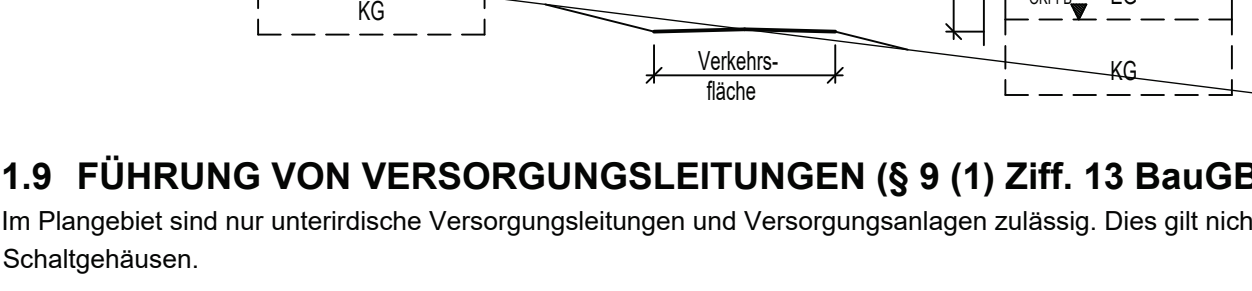
#### Gebäude mit geneigtem Dach



#### Gebäude mit Flachdach



#### Gebäude mit Flachdach



### 1.9 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLIETUNGEN § 9 (1) Ziff. 13 BauGB

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig. Dies gilt nicht für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

Die Dachneigung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den natürlichen RAL-Farben vergleichbar sind: Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Antrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graptitgrau), 7028 (Granitgrau).

Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrenzungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

### 2.2 ANZAHL DER STELLPLÄTZE § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 LBauO

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB).

## 3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landesplanerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

### Öffentliche Grünflächen:

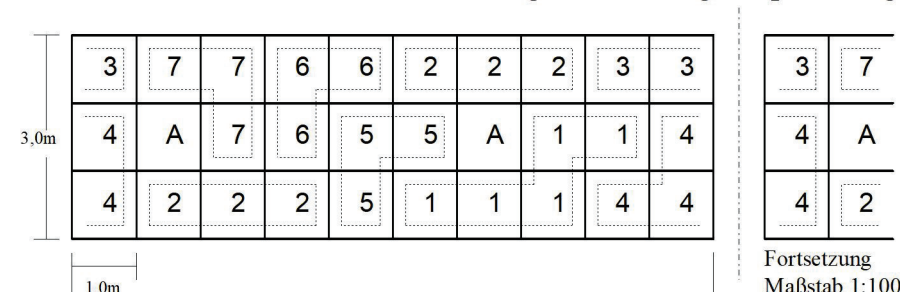
**1. Landschaftliche Einbindung, Durchgrünung § 9 (1) Ziff. 25a BauGB**  
Im Bereich des geplanten Grünflächen sind einzelne Baum und Gehölzplantagen, max. 5 Gehölzgruppen mit jeweils 5 Gehölzen vorzusehen. Die Auswahl der Gehölze muss nach der beigefügten Liste erfolgen.

Liste heimischer Gehölzarten: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Hasel), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Apfel), Pinus commnis (Birne), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Graweulde), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aria (Mehlbere), Tilia cordata (Winterlinde).

### Private Grünflächen

**1. Landschaftliche Einbindung, Bepflanzung der Muldengräben § 9 (1) Ziff. 25a BauGB**  
Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (3-reihig) anzulegen.

#### Pflanzschema für eine 3-reihige heckenartige Bepflanzung



Gehölze des Pflanzschemas: A = Sorbus aucuparia - Eberesche, 1 = Acer campestre - Feldahorn, 2 = Crataegus monogyna - Weißdorn, 3 = Rosa canina - Hundrose, 4 = Carpinus betulus - Hainbuche, 5 = Cornus mas - Hartweige, 6 = Sambucus nigra - Holunder, 7 = Corylus avellana - Haselnuß.

Abstand der Pflanzreihen = 1m; Pflanzabstand in der Reihe = 1m; Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart.

2. Pflanzungen auf privaten Flächen § 9 (1) Ziff. 25a BauGB

Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 m<sup>2</sup> nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbäum
- 1 Strauch

Es sollen ausschließlich heimische Laubbholzarten aus der folgenden Artenliste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.

**Laubbäume:** Acer campestre - Feld-Ahorn, Betula pendula - Gemeine Birke, Carpinus betulus - Hainbuche, Sorbus aucuparia - Eber-Esche, Pyrus communis - Holz-Birne, Sorbus domestica - Speierling, Prunus avium - Vogel-Kirsche, Malus sylvestris - Wild-Äpfel

**Sträucher:** Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn, Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball, Corylus avellana - Haselnuß, Rosa canina - Hundrose, Cornus sanguinea - Roter Hartweige, Prunus spinosa - Schlehe, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Crataegus laevigata - Zweigfingiger Weißdorn

### 4. Hinweis

Der Baugem der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6075-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingetragenen Firmen sind entsprechend zu befragen, etwaige zutragende archaische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Platz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldungspflicht.

### 4.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfallt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einleiten zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.

Die Aussagen der Allgemeinen Entwässerungssatzung der VG Kirchberg vom 11.10.2018 zur Niederschlagswasserbewirtschaftung festgelegt (§ 16) sowie die technischen Anforderungen an die „private“ Niederschlagswasserbewirtschaftung (Anhang 3) sind in Zuge der Objektplanung zu beachten.

### 4.3 DRAINAGEN

Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen sind umzuleiten.

## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- 1 Ordnungsziffer 1 "Allgemeines Wohngebiet"
- 2 Ordnungsziffer 2 "Mischgebiet"
- 0,6-1,0 Geschosflächenzahl GFZ
- 0,3-0,4 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse
- E Einzehhauweise
- o offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- oder Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

- öffentliche Grünfläche
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Muldengräben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kirchberg hat am 19.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Gärten II“ gefasst.

55481 Kirchberg, den 19.05.2022 (Siegel) (Weiter Willkür) Stadtbürgermeister

### 2. Beteiligungsverfahren

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes „In den Gärten II“ wurde am 23.02.2023 vom Stadtrat der Stadt Kirchberg geteilt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 05.05.2023 bis einschließlich 05.06.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.04.2023 mit einer Frist bis zum 05.06.2023. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Kirchberg vom 14.12.2023.

55481 Kirchberg, den 14.12.2023 (Siegel) (Weiter Willkür) Stadtbürgermeister

### 3. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „In den Gärten II“ wurde am 14.12.2023 vom Stadtrat der Stadt Kirchberg gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55481 Kirchberg, den 14.12.2023 (Siegel) (Weiter Willkür) Stadtbürgermeister

### 4. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „In den Gärten II“ mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Kirchberg übereinstimmen und dass sie für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55481 Kirchberg, den 14.12.2023 (Siegel) (Weiter Willkür) Stadtbürgermeister

### 5. Bekanntmachung, Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes „In den Gärten II“ als Satzung ist am 14.12.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann.

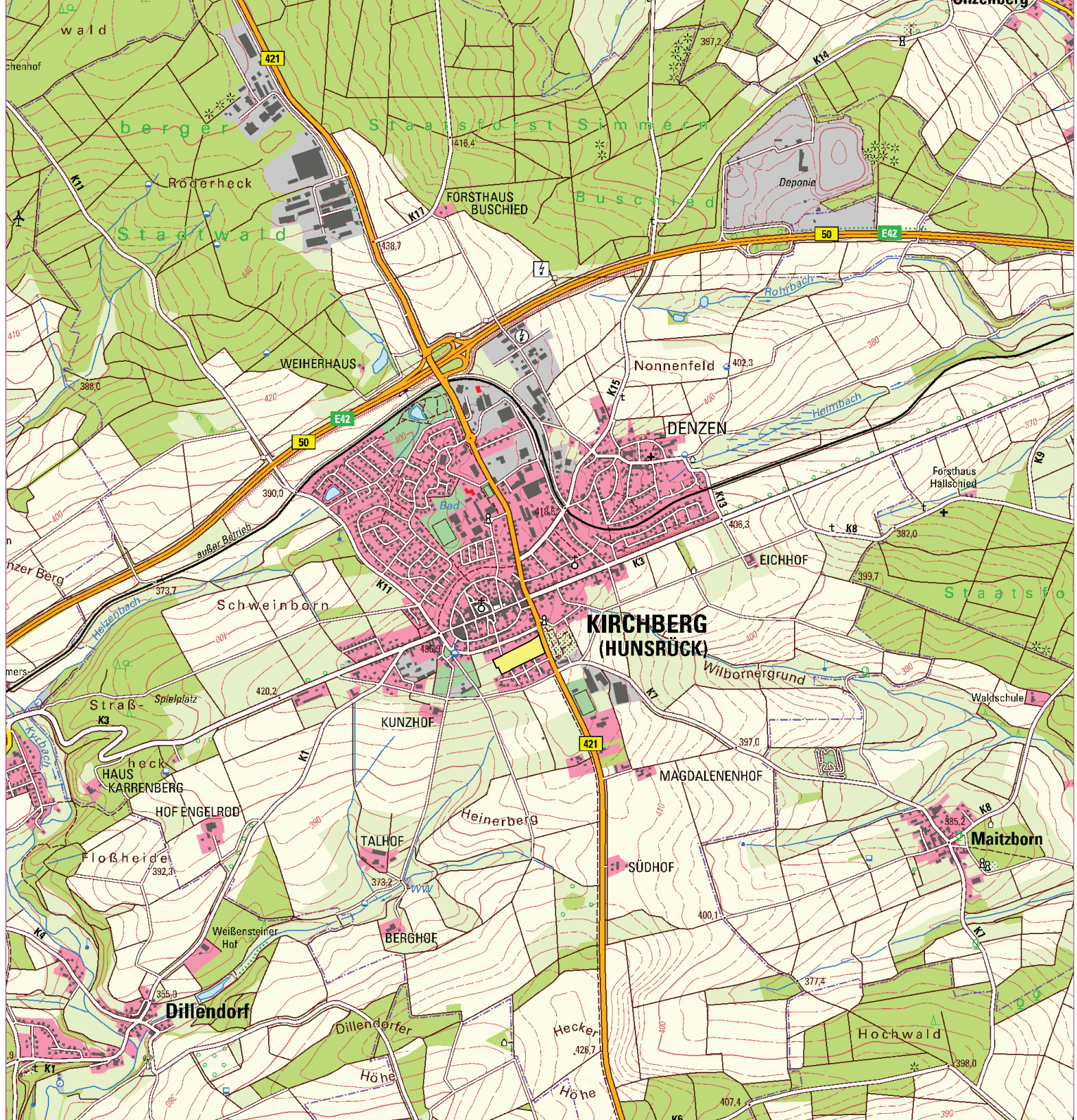
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „In den Gärten II“ am 14.12.2023 in Kraft getreten.

55481 Kirchberg, den 14.12.2023 (Siegel) (Weiter Willkür) Stadtbürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 234).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2019 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

## ÜBERSICHT



## NUTZUNGSSCHABLONE

Ordnungsziffer 1: Baugebiet WA, Zahl der Vollgeschosse II, Grundflächenzahl 0,3, Geschosflächenzahl 0,6, Bauweise o, Dachneigung 0°-45°

Ordnungsziffer 2: Baugebiet MI, Zahl der Vollgeschosse II, Grundflächenzahl 0,4, Geschosflächenzahl 1,0, Bauweise o, Dachneigung 0°-45°

Jakoby + Schreiner  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Beratende Ingenieure  
55481 Kirchberg, Simmer Straße 18, Tel. 06763/4033-4034, Fax 4039

Stadt Kirchberg  
Marktplatz 5  
55481 Kirchberg / Hunsrück  
Tel. 06763/910700

Bebauungsplan  
"In den Gärten II"  
Gemarkung Kirchberg  
Fassung für das öffentliche Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 3 BauGB

Datum	beinh.	gez.	geg.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name

Blatt Nr.: 1.0  
Plangröße: 1,00 qm  
CAD-Name: MGBEB-43.dwg  
Lageplan  
Maßstab: 1:500  
Entwurf 02.02.2024

