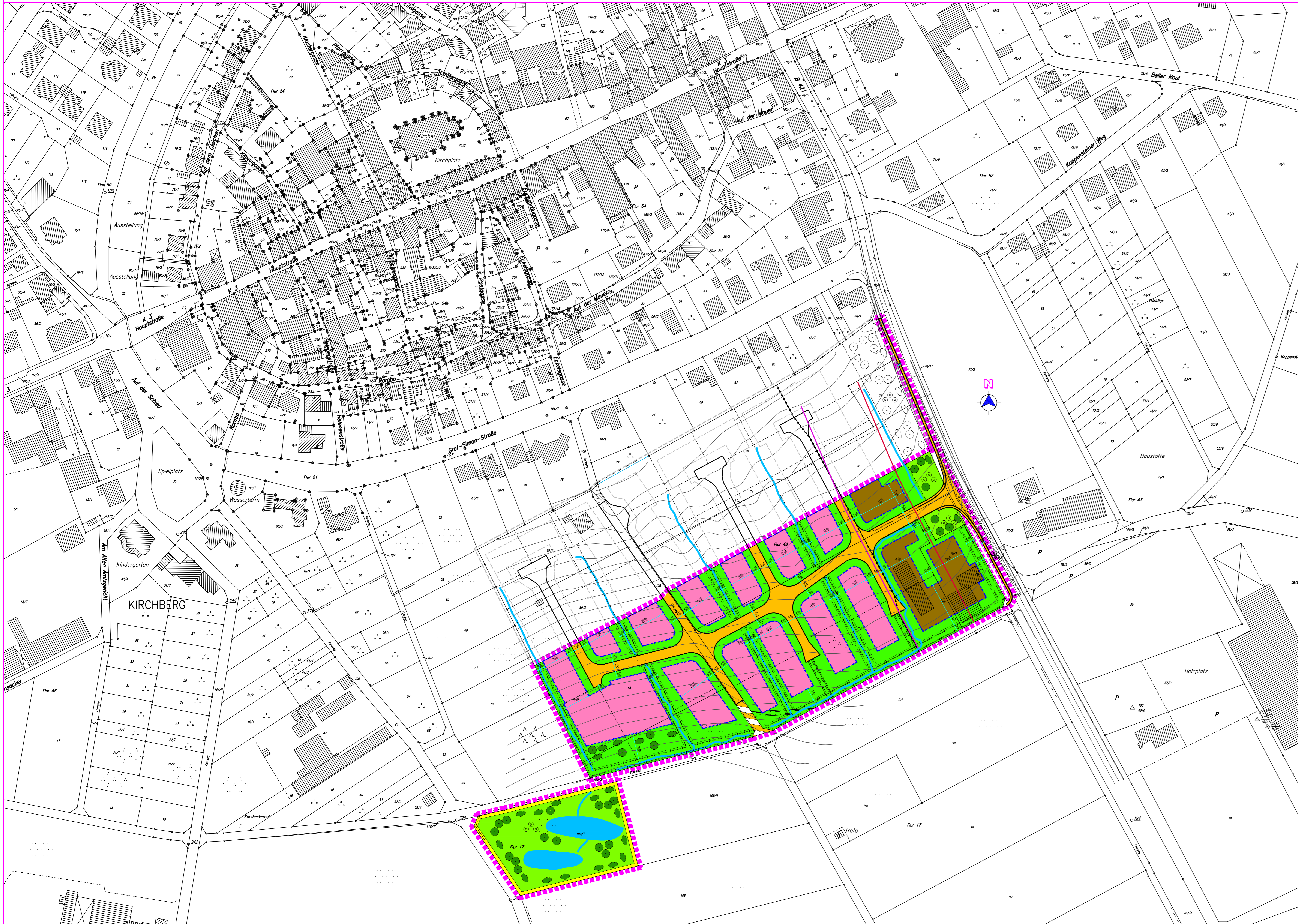


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "IN DEN GÄRTEN" STADT KIRCHBERG/KARIN LANGE



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenerordnung 1990 - PlanV 90 vom 18.12.1990

- GELTUNGSBEREICH 1 "Allgemeines Wohngebiet"
- GELTUNGSBEREICH 2 "Mischgebiet"
- 0,6 0,8 Geschossflächenzahl GFZ
- 0,3 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse
- Einzeihaus
- 0 offenen Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- oder Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen. Flächen dienen auch zur Anlage von Muldengraben zum schädlichen Abfluß der überschüssigen Niederschlagswasser
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (1:17,0a/c1)
- mögliche Erweiterung des Plangebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Muldengraben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
- Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB
- Isophone 50 dB (A) - Nachtwert Mischgebiet
- Isophone 45 dB (A) - Nachtwert Wohngebiet

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanV 90 und die DIN 18003
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723, 2727)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
7. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358, 359)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358, 362)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 35 des Gesetzes vom 15.09.2009 (GVBl. S. 333, 338)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)

NUTZUNGSSCHABLONE

Geltungsbereich	Zahl der Vollgeschosse		Geltungsbereich 2	Zahl der Vollgeschosse	
	WA	II		MI	II
Grundflächenzahl	0,3	0,6	0,4	0,8	
Bauweise	0	II	0	II	
	Anchegung		Anchegung		
	0°-45°		0°-45°		

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Stadtrat hat am 30.09.2008 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „In den Gärten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2008 öffentlich bekannt gemacht.
55481 Kirchberg, den
STADT KIRCHBERG
(Kunz) Stadtbürgermeister
- 2. BETEILIGUNGSVERFAHREN**
a) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „In den Gärten“ wurde am 30.09.2008 vom Stadtrat gebilligt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 30.10.2008 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 07.11.2008 bis einschließlich 08.12.2008.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.11.2008.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit Änderungen am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „In den Gärten“ erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 15.01.2009.
b) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 29.01.2009 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 06.02.2009 bis einschließlich 09.03.2009.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.01.2009.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 19.05.2009.
c) Mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.04.2009 wurden Änderungen am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „In den Gärten“ bewilligt.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer erneuten Offenlage nach § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 10.04.2009 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 24.04.2009 bis einschließlich 11.05.2009.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.04.2009.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 19.05.2009.
d) Mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.10.2009 wurden Änderungen am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „In den Gärten“ bewilligt.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer erneuten Offenlage nach § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 25.02.2010 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 05.03.2010 bis einschließlich 19.03.2010.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer erneuten Offenlage nach § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.02.2010.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 07.06.2010.
55481 Kirchberg, den
STADT KIRCHBERG
(Kunz) Stadtbürgermeister
- 3. SATZUNGSBESCHLUSS**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „In den Gärten“ wurde am 07.06.2010 gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
55481 Kirchberg, den
STADT KIRCHBERG
(Kunz) Stadtbürgermeister
- 4. AUSFERTIGUNG**
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „In den Gärten“ mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
55481 Kirchberg, den
STADT KIRCHBERG
(Kunz) Stadtbürgermeister
- 5. BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „In den Gärten“ als Satzung ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „In den Gärten“ am _____ in Kraft getreten.
55481 Kirchberg, den
STADT KIRCHBERG
(Kunz) Stadtbürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
1. "ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.
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.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsbeispiele)
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO), die Freisanordnung ist freigestellt. Zulässig sind im Geltungsbereich 1 nur Einzeihäuser mit max. 3 Wohneinheiten und im Geltungsbereich 2 nur Einzeihäuser mit max. 5 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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 qm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig: Stützmauern, Treppen und Einriedungen.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBO.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

FÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBEIWEITUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)
Für das Baugelände werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken variierbaren Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungsordnung der abwasserbehafteten Flächen.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:
• bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig;
• bei einer Traufhöhe > 4,60 m, 7,00 m ist eine max. Gebäudehöhe bis 50,00 m zulässig;
• Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig.

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:
Untere Bezugspunkt: bei beidseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegkante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“
Bei einseitiger Erschließung ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend.
Bei lateraler Erschließung der höchste Punkt des umliegender an das Gebäude angrenzenden Urdalles.
Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe/Gebäudehöhe: Oberkante der Dachhaut im First bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut, siehe System-Skizze „Bebauung“

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)
Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)
Entlang der B 421, sind bis zur dargestellten Isophone (A)-Linie bei der Herstellung von Außenraumschallschutzmaßnahmen vorzunehmen und nachzuweisen. Die Außenwände der Außenräume müssen dabei ein bewertetes Schalldämmmaß R_w >= 50 dB(A) aufweisen.

TEXTFESTSETZUNGEN

Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes

Systemskizze / Bebauung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen.
Die Erdgeschossfensterhöhen (OK/FBE) darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festsetzung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen „Hohe baulicher Anlagen“), oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudefassade der jeweiligen Traufseite zulässig.

Die Dacheindeckung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben vergleichbar sind:
Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltn grau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Baugrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Antragsgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau).
Grünlächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

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

GRÜNORDNERISCHE 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 der geplanten Grünflächen sind einzelne Baum- und Gehölzpflanzungen, 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 (Hase), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Apfel), Pyrus communis (Birne), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Steiche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aria (Mehlbere), Tilia cordata (Wintertinde)

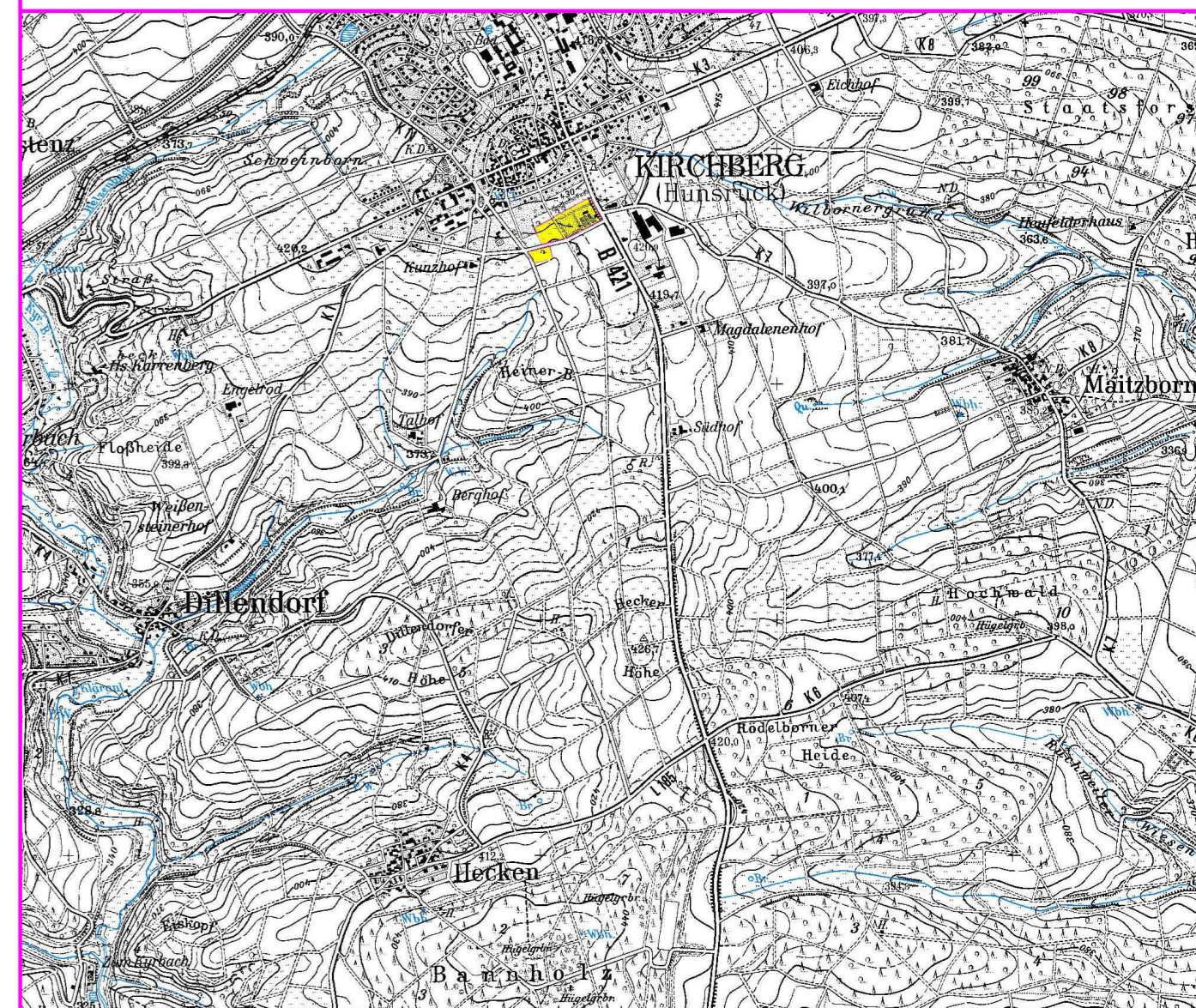
Private Grünflächen
1. Landschaftliche Einbindung, Befestigung der Muldengraben (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Inmitten der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (3-reihig) anzulegen.
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 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:
• 1 Laubbäum
• 5 Sträucher
Pflanzenverwendung:
• Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm;
• Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.
Es sollen ausschließlich heimische Laubbäumearten aus der, der Begründung, beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden. Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der heckartigen Bepflanzung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)
Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den existierenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsarbeiten werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

Hinweis
Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 02616675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschosse, 55116 Mainz, Tel. 061312016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu bezeichnen, zuzugleichen kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen sind umzuleiten.

ÜBERSICHT



Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure

bearbeitet	12.09.2008	KJ
gezeichnet	12.09.2008	KJ
geprüft	08.07.2010	KJ

55481 Kirchberg, Ratlingsgasse 5, Tel. 0676349333-4034, Fax 4038

Stadt Kirchberg
Vorhabenträger Karin Lange, Kirchberg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "In den Gärten" Gemarkung Kirchberg

Blatt Nr.: **1.0**
Plangröße: 1,00 qm
CAD-Name: (GGSEB-END.dwg)
Lageplan
Maßstab: 1:1000

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung
15.09.2009	KJ	KJ	KJ		Änderungen nach dem 1. Beauftragungsverfahren
15.04.2009	KJ	KJ	KJ		Änderungen nach dem 2. Beauftragungsverfahren
10.11.2009	KJ	KJ	KJ		Änderungen nach dem 3. Beauftragungsverfahren

K. Jakoby