

**Stadt Kirchberg**  
**6. Änderung Bebauungsplan „Industriegebiet an der B421“**  
**Textliche Festsetzungen**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Als Art der baulichen Nutzung wird "Industriegebiet" (GI) im Sinne des § 1 II-Ziffer 3 Buchstabe b Abs. 2 Ziffer 11 und § 9 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 9 Abs. 3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung sind gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

~~Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höchstzahlen des § 17 der Baunutzungsverordnung bestimmt. Als Berechnungsgrundlage dient:~~

- a) ~~die Grundflächenzahl~~
- b) ~~die Baumassenzahl.~~

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

Baugebiet <b>GI</b>	Zahl der Vollgeschosse <b>III</b>
Grundflächenzahl <b>0,7</b>	Baumassenzahl <b>9,0</b>
Bauweise <b>abweichend</b>	

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse bezieht sich ausschließlich auf betriebszugehörige Wohngebäude und Bürogebäude.

**3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB) (~~§ 22 BauNVO~~)**

~~Für das gesamte Industriegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.~~

~~Die vorgeschriebenen seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände der Landesbauordnung, soweit sie nicht im Plan festgelegt sind, sind einzuhalten.~~

~~Der Mindestabstand beträgt jedoch 5 m.~~

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

**4. ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planurkunde festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Alle Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

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

Auf den Baugrundstücken sind, soweit erforderlich, Garagen und Einstellplätze vorzusehen und innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Jeder Betrieb muß seiner Größenordnung nach auch Parkplätze für Werksangehörige auf seinem Grundstück ausbauen.

## 6. FLÄCHE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und Nr. 21 BauGB)

Auf den für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind bauliche Nutzungen und tiefwurzelnde Bepflanzungen mit Gehölzen nicht zulässig.

Das Recht einer unterirdischen Leitung wird bezüglich Bau, Nutzung und Unterhaltung einschließlich gelegentlichem Betreten für Kontrollzwecke und Befahren zur Reparatur zugunsten des Trägers der Wasserversorgung festgesetzt.

Das Gehrecht dient darüber hinaus der Allgemeinheit.

Für ein Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke sind weitergehende schriftliche Vereinbarungen (Benutzungsvertrag) mit der Stadt Kirchberg erforderlich.

(Aus 5. Änderung des Bebauungsplanes)

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

~~Sämtliche Bauten sind in massiver Bauweise zu errichten. Fertigbauten und bauliche Anlagen aus Fertigteilen sind gestattet.~~

~~Die Außenwände sind zu verputzen oder mit wetterfestem Material zu verkleiden.~~

~~Die Wohnhäuser sowie Bürogebäude können in ein-, zwei- oder dreigeschossiger Bauweise errichtet werden.~~

~~Giebeldächer, Flach- und Sheddächer sind zulässig. Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.~~

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform freigestellt.

Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden. Die maximale Dachneigung beträgt 45°.

### 2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

~~Soweit im Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf als solche ausgewiesen sind, dürfen diese nicht bebaut werden:~~

- ~~a) alle Verkehrsflächen, Fahrbahnen, Bürgersteige und Abstellplätze,~~
- ~~b) alle Plätze und Freiflächen sowie Grünanlagen~~

### 2. GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätzen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 3. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNGEN

~~Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der Baugrenze liegenden Flächen sind als Waldflächen anzulegen und zu bepflanzen.~~

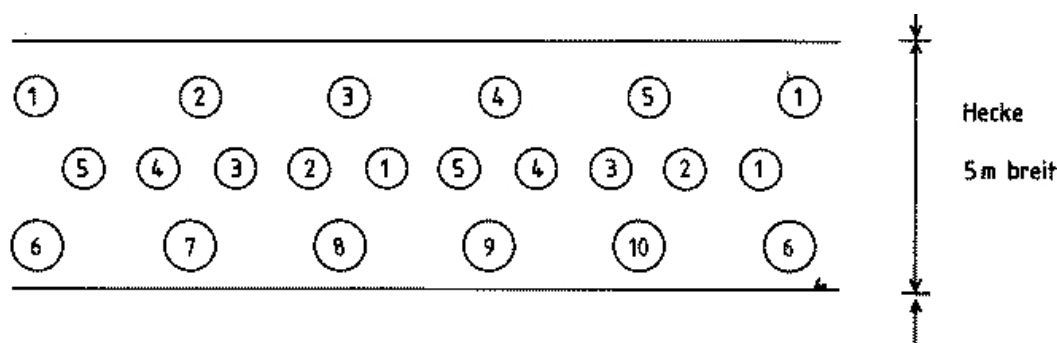
## III. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen des Bebauungsplans und den zugehörigen Ausführungen zum Grünordnungsplan (Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans), werden folgende Festsetzungen getroffen die vorangestellten Ziffern dienen auch zur Kennzeichnung der Maßnahmen in der Planurkunde:

### Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff.20 und 25a BauGB)

#### 1. Anlage eines Waldrandes bzw. einer randlichen Eingrünung, Ziffer 1

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und zum Mischwaldsaum an der B421 ist zur landschaftlichen Einbindung eine 5 m - 20 m Meter breite heckenartige Bepflanzung nach dem nachfolgenden Pflanzschema vorzusehen.



Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut ist zu achten.

Als Mindestpflanzgrößen werden für Bäume verpflanzte Heister, Mindesthöhe 200 cm und als Sträucher verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm festgesetzt.

Gehölze des Pflanzschemas:

1	Haselnuß	-	Corylus avellana
2	Hainbuche	-	Carpinus betulus
3	Holunder	-	Sambucus nigra
4	Weißdorn	-	Crataegus monogyna
5	Brombeere	-	Rubus sect. Rubus
6	Rotbuche	-	Fagus sylvatica
7	Traubeneiche	-	Quercus petraea
8	Birke	-	Betula pendula
9	Spitzahorn	-	Acer platanoides
10	Kiefer	-	Pinus sylvestris

#### 2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Ziffer 2

Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Fläche (bezogen auf die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 16 BauNVO) sind innerhalb des Grundstücks ein Laub- oder Obstbaum und 20 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind vorwiegend in den Randbereichen der Grundstücke unterzubringen. Bäume sind vorwiegend entlang der Erschließungsstraßen zu pflanzen.

Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut ist zu achten.

Als Mindestpflanzgrößen werden für Bäume verpflanzte Heister, Mindesthöhe 200 cm und als Sträucher verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm festgesetzt.

## Laubbäume:

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

## Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Zweigriffeliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata

## Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB:

### 3. Erhalt des bestehenden Mischwaldsaums zwischen B 421 und den Industrieauflächen, Ziffer 3:

Der Baum- und Gehölzbestand innerhalb der Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Auf der, dem Industriegebiet zugewandten Seite ist ein Waldrand gemäß der vorbeschriebenen Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher, Festsetzung Nr. 1. vorzunehmen.

## IV. HINWEISE

### 1. DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

### 2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes 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 einfließen zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- 1 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).
- 2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) 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).
- 3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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.
- 4 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. 2234).
- 5 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- 6 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).
- 7 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)
- 8 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)
- 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- 10 Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- 11 Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- 13 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)