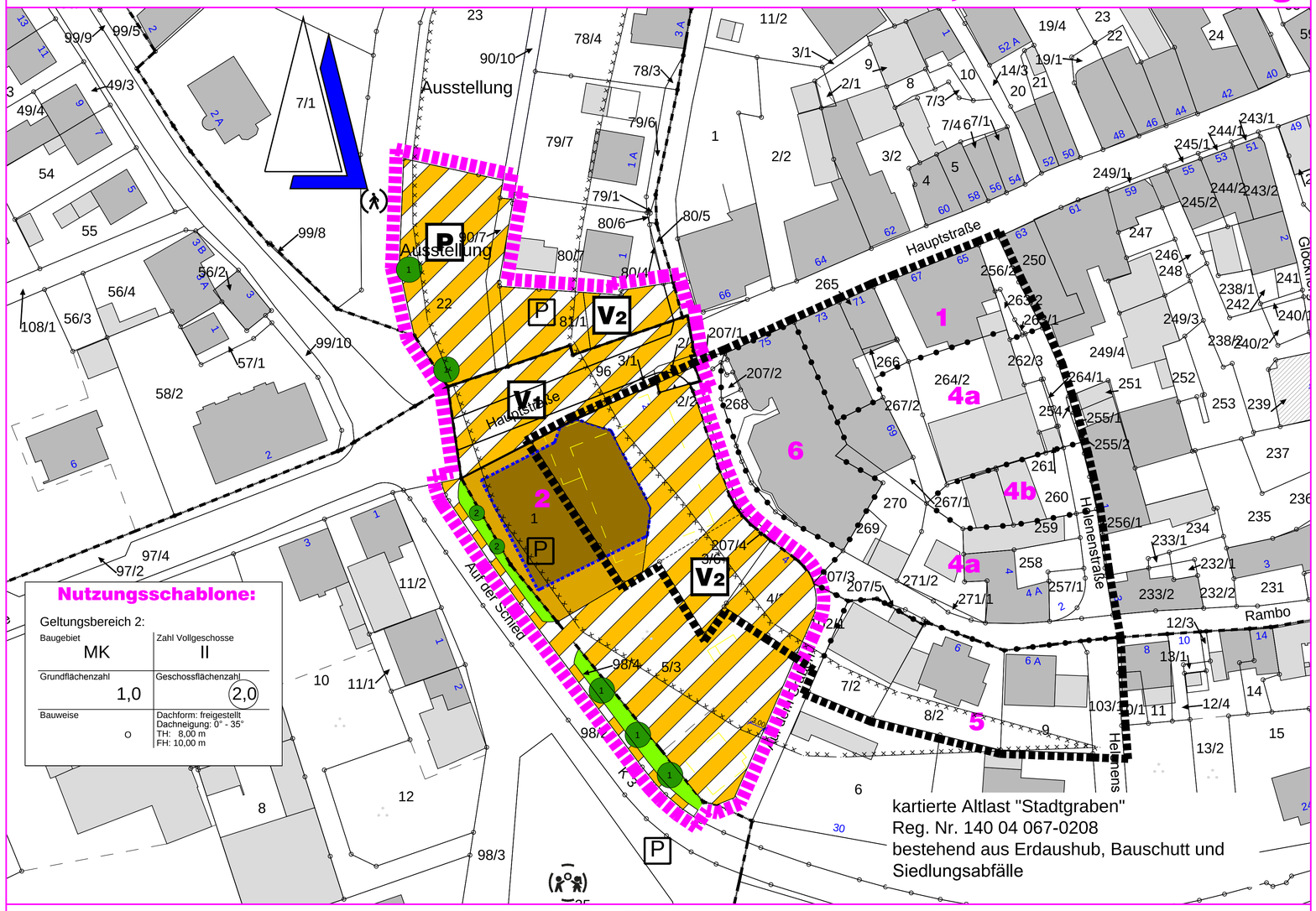
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "Kernstadt 9", Stadt Kirchberg



Nutzungsschablone:

Geltungsbereich 2:

Baugebiet	Zahl Vollgeschosse
MK	II
Grundflächenzahl	**Geschossflächenzahl**
1,0	(2,0)
Bauweise	**Dachform: freigestellt Dachneigung: 0° - 35° TH: 8,00 m FH: 10,00 m**
o	

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

- MK = Kerngebiet
- 2 — Nummerierung Ordnungsbereiche

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

- (2,0) — Geschoßflächenzahl GFZ
- 1,0 — Grundflächenzahl GRZ
- II — Zahl der Vollgeschosse
- o — offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung
- V1 — Mischsverkehrsfläche (Fussgänger/Pkw) im Geltungsbereich Bebauungsplan "Verkehrsberuhigte Hauptstraße"
- V2 — Mischsverkehrsfläche (Fussgänger/Pkw)
- P — Parkplatzanlage

(§ 9 (5) Ziff. 3 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind

Sonstige Planzeichen

(§ 9 (7) BauGB)

- Grenze des Änderungs- und Ergänzungs-bereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Nutzungsgrenzen aus Kataster
- Flurgrenze
- Baugrenze
- abgebochene Gebäude im Plangebiet

ÜBERSICHT

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat Kirchberg hat am 18.12.2013 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieser 2. Änderung Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.2014 bekannt gemacht. (Siegel)

55481 Kirchberg, den .....
STADT KIRCHBERG (Kunz) Stadtbürgermeister

2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

a) Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 18.12.2013 beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom __.__.2014 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom __.__.2014 bis einschließlich __.__.2014.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom __.__.2014.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss vom __.__.2014.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom __.__.2014 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom __.__.2014 bis einschließlich __.__.2014.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom __.__.2014 (Siegel)
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss vom __.__.2014.

55481 Kirchberg, den .....
STADT KIRCHBERG (Kunz) Stadtbürgermeister

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am __.__.2014 gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. (Siegel)

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 Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und, dass die für die Normengebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. (Siegel)

55481 Kirchberg, den .....
STADT KIRCHBERG (Kunz) Stadtbürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbansgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauunsplan am _____ in Kraft getreten. (Siegel)

55481 Kirchberg, den .....
STADT KIRCHBERG (Kunz) Stadtbürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

Als Art der baulichen Nutzung wird in den Ordnungsbereichen 1, 2 und 6 " **Kerngebiet" (MK)** gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird in den Ordnungsbereichen 4a und 4b " **Mischgebiet" (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Ordnungsbereich 5 " **Allgemeines Wohngebiet" (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

In den Ordnungsbereichen 4a und 4b sind die in § 6 (2) BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 6), Tankstellen (Ziffer 7) sowie Vergnügungsstätten (Ziffer 8) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Im Ordnungsbereich 2 sind die in § 7 (2) BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebinhaber und Betriebsleiter (Ziffer6) und sonstige Wohnungen (Ziffer 7), sowie die Ausnahmen nach § 7 (3) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Im Ordnungsbereich 5 sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und Tankstellen (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Im Ordnungsbereich 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf III festgesetzt.

In diesem Ordnungsbereich darf die Traufhöhe von 10,00 m - gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - nicht überschritten werden. Ebenso darf die maximale Firsthöhe von 14,50 m nicht überschritten werden.

In den Ordnungsbereichen 2, 4a und 5 wird die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 2 sind Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergeschosse) nicht zulässig (§ 16 (5) BauNVO).

Im Ordnungsbereich 4b wird die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 2 darf die Traufhöhe von 8,00 m und eine Firsthöhe von 10,00 m nicht überschritten werden. In den Ordnungsbereichen 4a und 5 darf die Traufhöhe von 7,0 m und die Firsthöhe von 12,0 m, im Ordnungsbereich 4b die Traufhöhe von 3,0 m für Garagen - jeweils gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - nicht überschritten werden.

Im Ordnungsbereich 6 wird die Zahl der Vollgeschosse auf III festgesetzt. Die Traufhöhe von max. 10,00 m und die Firsthöhe von max. 15,50 m -gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - dürfen nicht überschritten werden.

1.3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im Ordnungsbereich 1 ist die geschlossene Bauweise nach § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

In den Ordnungsbereich 2 ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen 4a, 4b und 5 ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen 4a und 4b sind Haupt- und Wohngebäude an mindestens zwei Grundstücksgrenzen anzubauen, wobei die jeweilige Seite des Baukörpers zu mindestens 50 % an der Grundstücksgrenze verlaufen muss.

Im Ordnungsbereich 5 können Haupt- und Nebengebäude an die seitlichen Grundstücksgrenzen unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen angebaut werden.

Im Ordnungsbereich 6 ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand können unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster an bis zu drei Grundstücksgrenzen angebaut werden.

1.4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das Symbol ↔ festgesetzten Richtung zu erstellen.

Im Ordnungsbereich 2 ist die Firstrichtung freigestellt.

1.5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Auf der Parzelle 264/2 (teilweise) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer der Parzellen Nr. 265, 266 und 267/2 und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

1.6. ALTLASTEN (§ 9 (5) Ziff. 3 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die kartierte Altlast "ehem. Wallgraben" Reg.Nr. 140 04 067-0208 bestehend aus Erdaushub, Bauschutt und Siedlungsabfällen. Innerhalb der dargestellten Fläche ist eine Bebauung mit unsensibler Nutzung (oPW3, Merkblatt Alex 02 i. V. m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) innerhalb der überbaubaren Fläche des Ordnungsbereiches 2 zulässig . Kellergeschosse sind nicht zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Hinblick auf die Gestaltung baulicher Anlagen im Kernbereich hat die Stadt Kirchberg eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aufgestellt. Auf die Vorgaben der vorgenannten Satzung wird verwiesen. Bei der Hochbauplanung sind die gestalterischen Anforderungen an die Bauwerke entsprechend zu beachten.

2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im Ordnungsbereich 2 des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 35° aufweisen.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

1. Einzelbaumbepflanzungen entlang des westlichen Plangebietsrand (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Im westlichen Randbereich des ergänzten Plangebietes sind entsprechend der Darstellung hochstämmige Einzelbäume (Kennzeichnung 1) anzupflanzen. Pflanzverwendung, Rosskastanie (Aesculus hippocastanum umbraculifera) Hochstämme, 3 xv. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 12 - 14 cm.

2. Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Parkplatzflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

In den neu festgesetzten Parkplatzflächen sind ebenfalls Baumpflanzungen vorzunehmen. Je 6 Stellplätze ist ein Laubbaum (Kennzeichnung 2) anzupflanzen. Pflanzverwendung, Kugelahorn (Acer platanoides globosum) Hochstämme, 3 xv. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 12 - 14 cm.

4. Hinweise

4.1. 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 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

4.2. ALTABLAGERUNG "EHEMALIGER STADTGRABEN"

Die genannte Ablagerung reicht im südlichen Bereich des Plangebiets bis ca. 5 m in die Parzellen 9, 8/2 und 7/1. Im südwestlichen Bereich reicht die Ablagerung bis zu ca. 20 m in die Parzelle 5/3 und weiterführend in nördliche Richtung über die Parzellen 3/6, 96, 22 und 90/7. Die Wanderung von Deponiegasen ist nicht zu erwarten. Es wird jedoch empfohlen, bei Baumaßnahmen im Plangebiet ganz besonders auf Auffälligkeiten (wie z.B. Gasgeruch und Mauerwerksrisse) zu achten. Sollten Auffälligkeiten beobachtet werden, ist das Bauamt der Verbandsgemeinde Kirchberg zu informieren. Die Anforderungen aus der Altlastenuntersuchung 2014 vom 08.05.2014 sind zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
7. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
9. 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)
10. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

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

	Datum	Zeichen
bearbeitet	14.11.2013	KJ
gezeichnet	14.11.2013	KJ
geprüft	14.11.2013	KJ

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

Fassung für das Beteiligungs-verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Stand: 10.06.2014

2. Änderung Bebauungsplan "Kernstadt 9"

mit teilweiser Änderung des Bebauungsplanes "Verkehrsberuhigte Hauptstraße"

Gemarkung Kirchberg

Blatt Nr.: **1.0**

Plangröße:	0,50 qm
CAD-Name:	I67BEB
Lageplan	
Maßstab:	1 : 500

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name
.	.	.	.	.	.	

K. Jakoby V. Jakoby