

**STADT KIRCHBERG**

**Begründung zum Bebauungsplan K 6**

**Freie Planungsgruppe Berlin GmbH**

**hat vorgelegen**

**08. JULI 1996**

**Bezirksregierung Koblenz**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN K 6**

- 0. Vorbemerkung
- 1. Abgrenzung
- 2. Konzepte
  - 2.1 Nutzungskonzept
  - 2.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept
  - 2.3 Stadtbild, Bauweise, Raumbildung
- 3. Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
  - 3.4 Flächen für Garagen und Stellplätze
  - 3.5 Verkehrsflächen
  - 3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - 3.7 Pflanzungen
- 4. Gestaltungsvorschriften
- 5. Hinweise

Verfasser: Freie Planungsgruppe Berlin GmbH  
Kurfürstendamm 62  
1000 Berlin 15

Bearbeiter: Bernhard Conradi  
Brigitte Vieck

Berlin, im September 1992

**hat vorgelegen**  
**05. JULI 1996**  
**Bezirksregierung Koblenz,**

## 0. Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Kirchberg faßte am ..... den Aufstellungsbeschluf  
für den Bebauungsplan K 6.

## 1. Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Altstadtgebiet der Stadt  
Kirchberg. Es wird im Norden durch die hinteren Grenzen der Grund-  
stcke nördlich der Markgrafengasse, im Osten durch die Rathausgasse,  
im Süden durch den Marktplatz und im Westen durch die Eifelgasse be-  
grenzt.

Folgende Flurstücke gehören zum räumlichen Geltungsbereich des Be-  
bauungsplanes K 6:

Flur 50

62/1; 63/1; 64/1; 65; 66/1; 67/2; 67/3; 68/2; 68/3; 69/2; 69/3; 85; 86;  
87; 88/1; 90; 91; 92; 93; 94; 95; 96; 97/1; 97/2; 98; 99; 100; 101; 102; 103;  
104; 105; 106; 107; 107/1; 108; 109; 110; 111; 112; 113; 114; 115; 116;  
116/2; 117; 118; 119; 120; 121; 122; 279 tlw.

## 2. Konzepte

### 2.1 Nutzungskonzept

Der südliche Teil des Plangebietes ist insbesondere durch den Rathaus-  
bau geprägt. Daneben befinden sich am Marktplatz ein Restaurant, die  
Zweigstelle der Barmer Ersatzkasse sowie ein Wohnhaus. In den oberen  
Geschossen dieser Gebäude befinden sich Wohnungen. Diese Mischung  
soll erhalten bzw. gefördert werden. Die Erdgeschozone sollte aus-  
schließlich gewerblichen Nutzungen, die Obergeschosse in der Regel  
Wohnnutzungen dienen, wobei hier gewerbliche Nutzungen in Einzelfällen  
nicht ausgeschlossen werden. Dieser Bereich des Plangebietes wird  
dementsprechend als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

In dem nördlich anschließenden Bereich entlang der Eifelgasse und Rat-  
hausgasse sowie auf der Südseite der Markgrafengasse ist von wenigen  
Ausnahmen abgesehen die Wohnnutzung gebietsprgend. In dem gre-  
ren Gebäude (Rathausgasse 5 - ehemals Kindergarten) befinden sich  
Arztpraxen und Büronutzungen.

In dem Bebauungsplan wird daher das Ziel verfolgt, auch weiterhin weit-  
gehend Wohnnutzungen unterzubringen.

Da auch einzelne kleinere Gewerbebetriebe zugelassen werden sollen,  
wird das Gebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Nördlich der Markgrafenstraße dominiert die Wohnnutzung. Das soll so  
weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund wird dieser Bereich als All-  
gemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

hat vorgelegen

08. JULI 1996

Bezirksregierung Koblenz

## 2.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept

Die Maßnahmen für den Verkehr im Plangebiet leiten sich u.a. aus den im Rahmen der Verkehrsuntersuchungen für den Stadtkern erarbeiteten Lösungen ab. Dabei wird davon ausgegangen, daß nach der Fertigstellung beider Abschnitte der Umgehungsstraße B 50 neu - die Hauptstraße und der Markt verkehrsberuhigt werden können.

An der heutigen Verkehrsführung werden keine Veränderungen vorgenommen. Für die zurückliegende Bebauung östlich der Eifelgasse wird zur gesicherten Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger festgesetzt. Es ersetzt den heute rechtlich nicht gesicherten Zustand, daß Eigentümer das Überfahren und Übergehen ihrer Grundstücke dulden.

Die Markgrafengasse wird als Mischfläche ausgebildet.

## 2.3 Stadtbild, Bauweise, Raumbildung, Bepflanzung

Die Bebauung ist, abgesehen von einem Wohnhaus in der Eifelgasse, das ziemlich brutal neben einem denkmalgeschützten Gebäude errichtet worden ist, in ihrem Charakter und ihrer Dimensionierung noch relativ einheitlich. Hinsichtlich der Gebäudestellung wechseln Traufen- und Giebelständigkeit ab, wobei Traufenständigkeit dominiert.

Entlang den das Planungsgebiet einfassenden Straßenzügen herrscht im Prinzip die geschlossene Bauweise vor. Es ist auffällig, daß zwischen Bereichen, in denen die Häuser direkt aneinandergesetzt wurden (geschlossene Bauweise) dann ab und zu größere Lücken auftauchen, wie z.B. auf der Südseite der Markgrafenstraße bzw. in der Eifelgasse.

Dieses wird im Bebauungsplan weitgehend berücksichtigt. Auf den überbaubaren Flächen soll daher auch die geschlossene Bauweise gelten.

Die überwiegende Dachform ist das Satteldach; daneben gibt es Walmdächer, Krüppelwalmdächer und auch - bei kleineren, rückwärtigen Anbauten - Flachdächer.

Grundsätzlich muß gefordert werden, daß sich Neubauten dem bestehenden Stadtbild in ihrer Geschossigkeit, in der Dimensionierung des Gebäudes, in der Dachform, in der Fassadengliederung, in den Baumaterialien und in der farblichen Gestaltung anzupassen haben.

Entlang der Rathausgasse ist zur Abschirmung des Parkplatzes hinter dem Rathaus eine Reihe anzupflanzender Bäume vorgesehen.

hat vorgelegen

08. JULI 1996

Bezirksregierung Koblenz

## 2.4 Grünflächen und Gärten

Im Bebauungsplanbereich gibt es keine öffentliche Grünfläche. Die privaten Gärten beschränken sich auf den nördlichen Blockinnenbereich zwischen Rathausgasse und Eifelgasse sowie auf die hinteren Bereiche der Grundstücke auf der Nordseite der Markgrafengasse.

## 3. Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird zwischen Kerngebiet am Marktplatz, Mischgebiet südlich und Allgemeinem Wohngebiet nördlich der Markgrafenstraße unterschieden.

Im Allgemeinen Wohngebiet können die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

Im Kerngebiet sind die Vergnügungsstätten (§ Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. Nr. 6 und Nr. 7 fallen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß Vergnügungsstätten in der Kappeler Straße und den nicht überplanten Bereichen der Hauptstraße - westlich der Kilpen- bzw. Glöcknergasse und östlich des Fußweges "Auf der Mauer" - zulässig sind.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bereich Marktplatz gebäudeweise als Höchstgrenze festgesetzt. Die Gebäude direkt am Marktplatz sind drei- bzw. viergeschossig, das hintere Rathausgebäude ist fünfgeschossig festgesetzt worden.

Entlang der Eifelgasse, Rathausgasse und auf der Südseite der Markgrafengasse ist die Zahl der Vollgeschosse mit der Mindestgrenze zwei Geschosse und der Höchstgrenze drei Geschosse festgesetzt worden. Nördlich der Markgrafenstraße ist die Mindestgrenze ein Geschöß, die Höchstgrenze zwei Geschosse.

Die festgesetzten Geschöß- und Grundflächenzahlen entsprechen den nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerten.

hat vorgelegen

05. JULI 1996

Bezirksregierung Koblenz

### 3.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Im gesamten Bebauungsplangebiet gilt die geschlossene Bauweise.

Die Stellung der baulichen Anlagen richtet sich nach dem vorhandenen Stadtbild; so ist in der Markgrafengasse Traufenständigkeit vorgesehen, in den übrigen Bereichen gibt es auch einige giebelständige Bauten.

Baulinien sind in Bereichen mit besonderen Anforderungen an die Stadt-raumgestaltung festgesetzt worden, in der Regel die Frontseiten der Ge-bäude zu den Gassen.

### 3.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nördlich des Rathauses und auf dem Grundstück Rathausgasse 5 sind Flächen für private Stellplätze bzw. Garagen festgesetzt.

### 3.5 Verkehrsflächen

Die Darstellung der Verkehrsflächen als "Mischfläche" (MF) in der Mark-grafenstraße entspricht der tatsächlichen Funktion im Gebiet.

### 3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Erschließung der zurückliegenden Gebäude östlich der Eifelhase zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

### 3.7 Pflanzungen

Zur Betonung der Raumkante am Parkplatz hinter dem Rathaus ist das Anpflanzen von kleinkronigen, standortgerechten Bäumen vorgesehen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Schutzbestimmungen bzw. Min-destabstände mit den jeweiligen Leitungsträgern vorher abzuklären.

hat vorgelegen

06. JULI 1996

Bezirksregierung Koblenz

4. Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Regelungen für die Baukörper und das Grundstück sollen in einer für das gesamte Sanierungsgebiet einheitlichen Gestaltungssatzung festgelegt werden. Insofern wird auf Gestaltungsvorschriften in den Grenzen dieses Bebauungsplanes verzichtet.

5. Hinweise

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes wird dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, zur Kenntnis gegeben, und die Beteiligten werden auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hingewiesen.

**hat vorgelegen**

**08. JULI 1996**

**Bezirksregierung Koblenz**