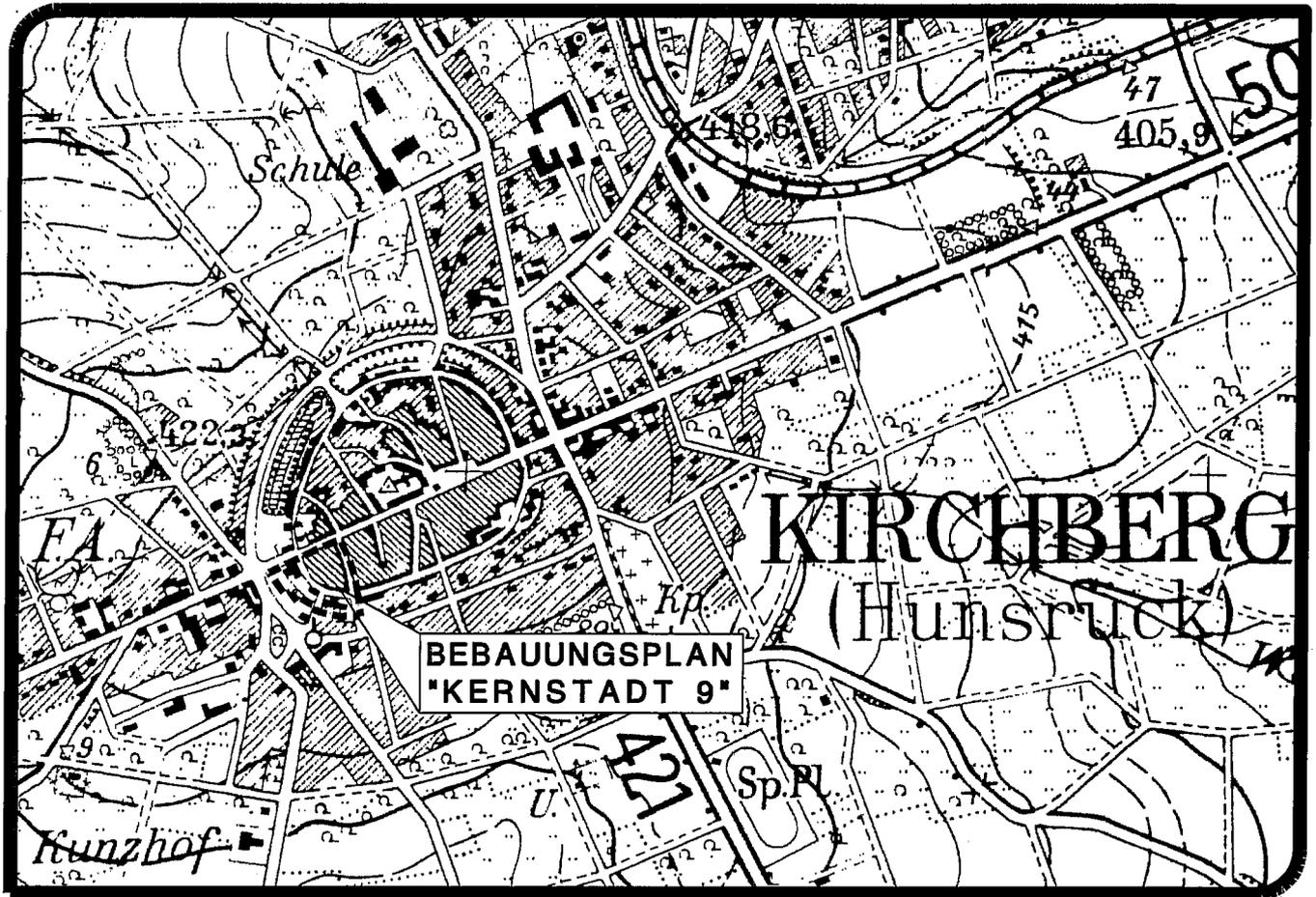


# ÜBERSICHT



# BEBAUUNGSPLAN "KERNSTADT 9"

## STADT KIRCHBERG

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.NR.: 10 908

DATUM: 04.01.2006

BEARBEITET:

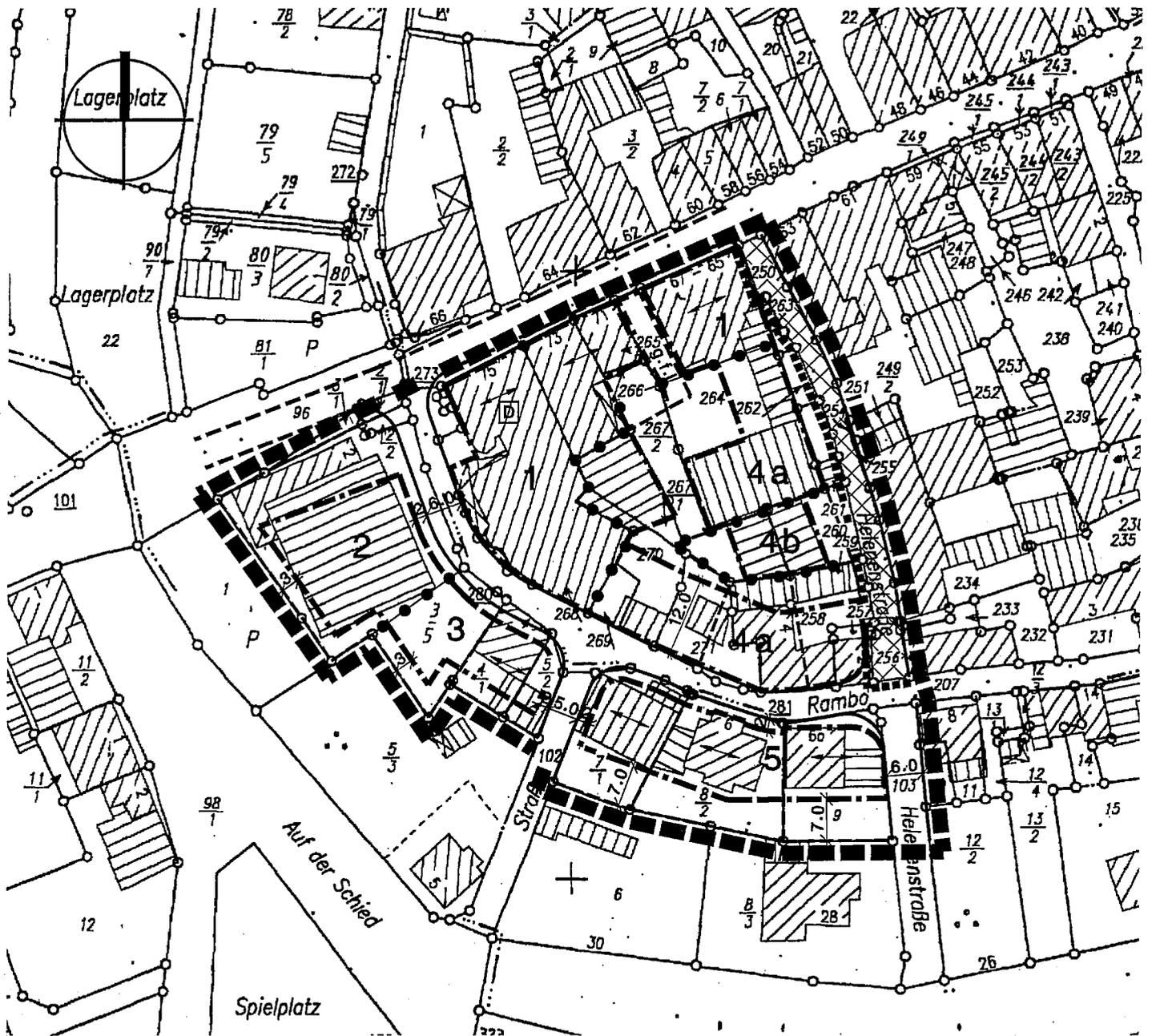
**KARST INGENIEURE** GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02605/9636-0  
TELEFAX 02605/9636-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

H:\PROJEKT\10908\B-PLAN\10908511.PIC



# BEBAUUNGSPLAN "KERNSTADT 9"

STADT KIRCHBERG

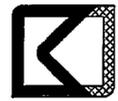
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000    FORMAT: DIN A4    PROJ.NR.: 10 908    DATUM: 04.01.2008

BEARBEITET:

**KARST INGENIEURE** GMBH

STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



58288 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02805/9836-0  
TELEFAX 02805/9836-36  
Info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

HA PROJECT\10908\VB-PLAN\10908LUPIC

# Nutzungsschablonen

1

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
<b>MK</b>	<b>III</b> TH max. = 10.00 m FH max. = 14.50 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
<b>1,0</b>	<b>3,0</b>
BAUWEISE	DACHFORM
<b>g</b>	<b>gen. Dächer 35° bis 50°</b>

2

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
<b>MI</b>	<b>II</b> TH max. = 8.00 m FH max. = 13.00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
<b>0,6</b>	<b>1,2</b>
BAUWEISE	DACHFORM
<b>o</b>	<b>gen. Dächer 35° bis 50°</b>

3

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
<b>MI</b>	<b>II</b> TH max. = 7.00 m FH max. = 12.00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
<b>0,8</b>	<b>1,6</b>
BAUWEISE	DACHFORM
<b>a</b>	<b>gen. Dächer 35° bis 50°</b>



4a

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
<b>MI</b>	<b>II</b> TH max. = 7.00 m FH max. = 12.00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
<b>0,8</b>	<b>1,6</b>
BAUWEISE	DACHFORM
<b>a</b>	<b>gen. Dächer 35° bis 50°</b>

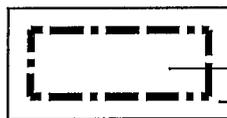
4b

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
<b>MI</b>	<b>I</b> bei Garagen TH max. = 3.00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
<b>0,8</b>	<b>0,8</b>
BAUWEISE	DACHFORM
<b>a</b>	<b>gen. Dächer 35° bis 50°</b>

5

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
<b>WA</b>	<b>II</b> TH max. = 7.00 m FH max. = 12.00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
<b>0,4</b>	<b>0,8</b>
BAUWEISE	DACHFORM
<b>a</b>	<b>gen. Dächer 35° bis 50°</b>





Allgemeines Wohngebiet  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche



Mischgebiet und Kerngebiet  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

z.B.: 0,4 Grundflächenzahl max.

z.B.: 0,8 Geschossflächenzahl max.

z.B.: II Zahl der Vollgeschosse

z.B.: TH max. = 7,00 m Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) max.

z.B.: FH max. = 12,00 m Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) max.



Hauptgebäuerichtung, hier festgesetzte Firstrichtung

o

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

a

abweichende Bauweise



Baulinie



Baugrenze



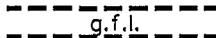
Straßenverkehrsfläche



Strassenbegrenzungslinie



Verkehrsgrün



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Textfestsetzungsziffer 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



empfohlene Grundstücksgrenze



nicht eingemessener Fahrbahnrand



Aufhebungsbereich des Bebauungsplans "Kernstadt 8"



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Kulturdenkmal)

# Textfestsetzungen

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Als Art der baulichen Nutzung wird im Ordnungsbereich 1 "Kerngebiet" gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird in den Ordnungsbereichen 2, 3, 4a und 4b "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

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

### **ZULÄSSIGKEITEN, AUSNAHMEN (§ 1 (4 - 9) BauNVO)**

In den Ordnungsbereichen 2, 3, 4a und 4b sind die in § 6 (2) BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 6), Tankstellen (Ziffer 7) sowie Vergnügungstätten (Ziffer 8) 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.

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

#### **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**

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, 3, 4a, und 5 wird die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt.

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

Im Ordnungsbereich 2 darf eine Traufhöhe von 8,00 m und eine Firsthöhe von 13,00 m nicht überschritten werden. In den Ordnungsbereichen 3, 4a und 5 darf die Traufhöhe von 7,0 m und die Firsthöhe von 12,00 m, im Ordnungsbereich 4b die Traufhöhe von 3,0 m für Garagen – jeweils gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche – nicht überschritten werden.



### 3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

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

Im Ordnungsbereich 2 ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen 3, 4a, 4b und 5 ist eine 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.

In den Ordnungsbereichen 3 und 5 können Haupt- und Nebengebäude an die seitlichen Grundstücksgrenzen unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen angebaut werden.

### 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.

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

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

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Hinblick auf die Gestaltung baulicher Anlagen im Kernstadtbereich 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.

---

# Hinweise

## Oberflächenwasserversickerung:

Es ist dringend zu empfehlen, Stellplätze mit offenporigen Belägen (Rasengittersteine, Schotter, breitfugiges Pflaster etc.) zu versehen.

## Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz – und –pflegegesetz dem Landesamt für Denkmal–pflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz (Tel. 0261/579400), zu melden.

## 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 3/5. Die Wanderung von Deponiegasen ist nicht zu erwarten. Es wird jedoch empfohlen, bei Baumaßnahmen im Plangebiet ganz besonders auf Auffälligkeiten (wie z.B. Gasgeruch oder Mauerwerksrisse) zu achten. Sollten Auffälligkeiten beobachtet werden, ist das Bauamt der Verbandsgemeinde Kirchberg zu informieren.

