

WOHNGEBIET "LIEBFRAUENBITZ"

ÜBERSICHTSKARTE

NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---------|--------------------------------------|
| WA | II + KG |
| GRZ 040 | GFZ 080 |
| | DN 20-45 Grad + begrünte Flachdächer |



HÖHENLINIENDIFFERENZ 0,50m
Gelände fällt von Süden Richtung Norden

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Kirchberg hat am 04.04.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.10.2005 öffentlich bekannt gemacht.

55481 Kirchberg, den 04.08.2006
STADT KIRCHBERG (Siegel) Eisen, Stadtbürgermeister

2. Verfahren
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs einschließlich der Textfestsetzungen und Begründung in der Zeit vom 04.11.2005 bis einschließlich 05.12.2005 die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 27.10.2005. Mit Schreiben vom 25.10.2005 wurde parallel dazu die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit einer Fristsetzung bis zum 05.12.2005 durchgeführt.

55481 Kirchberg, den 04.08.2006
STADT KIRCHBERG (Siegel) Eisen, Stadtbürgermeister

3. Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.04.2006 bis einschließlich 22.05.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.04.2006 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.2006 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

55481 Kirchberg, den 04.08.2006
STADT KIRCHBERG (Siegel) Eisen, Stadtbürgermeister

4. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat am 13.07.2006 den Bebauungsplan gemäß § 24 GemO und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55481 Kirchberg, den 04.08.2006
STADT KIRCHBERG (Siegel) Eisen, Stadtbürgermeister

5. Ausfertigung
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungs- verfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55481 Kirchberg, den 04.08.2006
STADT KIRCHBERG (Siegel) Eisen, Stadtbürgermeister

6. Bekanntmachung, Inkrafttreten
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

55481 Kirchberg, den 04.08.2006
STADT KIRCHBERG (Siegel) Eisen, Stadtbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am 10.08.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg (Hunsrück), von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 10.08.2006 in Kraft getreten.

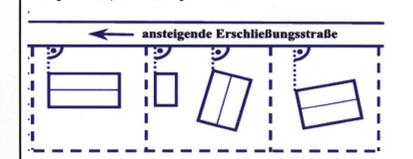
55481 Kirchberg, den 10.08.2006
STADT KIRCHBERG (Siegel) Eisen, Stadtbürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
2.1 Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 NVO von 0,40
2.2 Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO von 0,80
2.3 Zahl der Vollgeschosse:
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt; zur Definition der Vollgeschosse gilt § 2 Abs. 4 LBAuO. Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse (Urgelände) bedingtes Geschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 1 LBAuO handelt, dessen Fußboden zumindest teilweise unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegt, und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt:
- eine maximale Traufhöhe von 5,00 m,
- eine maximale Firsthöhe von 9,50 m, jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:
unterer Bezugspunkt:
bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen-/Gehwegskante aus), siehe nachfolgende Skizze:



- bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend
- bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes

55481 Kirchberg, den 04.08.2006
STADT KIRCHBERG (Siegel) Eisen, Stadtbürgermeister

oberer Bezugspunkt:
- für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand,
- für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First;
siehe jeweils die nachfolgende System-Skizze

Ausnahme für die Traufhöhe:
Die maximale Traufhöhe darf auf 1/2 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Zulässig ist die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Baugrundstück maximal eine Nebenanlage mit höchstens 50 m³ umbauter Raum zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig (somit bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte).

6 Führung von Versorgungsleitungen : Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.

7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung v. Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB).
Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken Versickerten oder in Zisternen zurückgehaltenen Oberflächenwassers festgesetzt (Im Plan als Versickerungsmulde und Flächen der Wasserwirtschaft dargestellt). Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungsatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft, auch soweit die Anlagen vom Vorhabensträger anschließend hergestellt werden. Für den Bereich der im Baugebiet entlang der Stichtrasse verlaufenden Versickerungsmulde wird ergänzend bestimmt, dass für die Erschließung des Grundstücks mit Zufahrten und Zugängen auch Teilflächenflächen von maximal 6m der Grundstücksbreite an dieser Erschließungsstrasse verrohrt und befestigt werden dürfen.

8. Flächen, die von Bebauungen freizuhalten sind
Im Bereich der in der Plankunde dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sich behindernde Anlagen nicht zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 88 LBAuO

1 Dachgestaltung:
1.1 Als geeignete Dachformen sind Sattel- Zelt- und Walmdächer mit Dachneigungen von 20 bis 45 Grad zulässig. Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad, sowie Flachdächer mit Intensivbegrünung sind ebenfalls zulässig.
1.2 Dachgauben sind erst ab 30° Dachneigung d. Hauptdaches zulässig. Der First von Zwerggiebeln muss mind. 50 cm niedriger als der First des Hauptgebäudes sein. Die Summe von Dachgaubenbreiten darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen.
1.3 Zur Dachneigung sind braune oder graue und hier insbesondere anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Die Dachneigung ist in Form und Größe mit kleinteiligen Elementen (Schiefer und Planken) sowie als Eindeckung in Zinkstahlfalchbleche zulässig.
2. Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen“); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußbodens des Erdgeschosses.
3. Oberirdische Gastanks sind ausgeschlossen.

TEXTFESTSETZUNGEN

C Landesflegliche Festsetzungen
Als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind folgende Festsetzungen zur Realisierung der Zielvorstellungen erforderlich:
1. Öffentliche Grünflächen
Anlage einer Wiese mit Baumbestand (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche (gleichzeitig Versickerungsfläche) ist eine Wiesenfläche herzustellen und mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und fachgerecht zu pflegen. Notwendige Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung fachlich abzustimmen.

2. Private Grünflächen
2.1. 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 200 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:
- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

2.2. Erneute Pflanzung der Baumhecke (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Zur Kompensation der versiegelten Flächen werden an der westlichen Grenze des Plangebietes zum best. Wirtschaftsweg hin Baumheckenbepflanzungen analog dem beigefügten Pflanzschema durchgeführt.
Pflanzenverwendung: Bäume 3 x v., Stammumfang mind. 12/14 cm; Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.
Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

D Hinweise
1. Bodenfunde
Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Archäologische Denkmalpflege), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261-579400, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege (ref. Erdgeschichtliche Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel. 06131-2016400, 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.

2. Bodenschutz
Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gem. DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.

3. Wasserdurchlässige Beläge
Es wird empfohlen Gebäudezuwege, Zufahren, Hofflächen und Stellplätze mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

4. Wasserführende Einrichtungen
Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen, Quellen und dergleichen sind in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger der Anlage (Stadt Kirchberg o.ä.) so abzubauen, umzuleiten oder neu herzustellen, dass deren Funktion uneingeschränkt gewahrt bleibt.

7. Landesbaudordnung (LBAuO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

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. 11 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)

10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DschPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)

23.05.05 Ergänzung Höhenlinien, Textänderungen
06.06.05 Vergrößerung Strassenfläche für spätere Erweiterung
25.07.05 Überarbeitung gem. Rspr. VG Kirchberg, Ergänzung textl. Festsetzungen sowie Grünordnung auf den Plan

20.09.05 Änderungen in den textl. Festsetzungen
12.12.05 Änderungen n. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
05.01.06 Änderungen n. Rspr. mit VG Kirchberg, FB 3
15.02.06 Überarbeitung Textl. Festsetzungen gem. Rspr. VG Kirchberg
25.07.06 Anpassung der Rechtsgrundlagen sowie Datumsangaben in den Verfahrensvermerken gem. aktuellem Stand

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

STADT KIRCHBERG BAUGEBIET "LIEBFRAUENBITZ"

Kirchberg, den _____

Simmern, den _____

Kirchberg, den 03.08.2006

Anlage: 1 M: 1:500
Blatt: 1 Datum: 04.04.2005