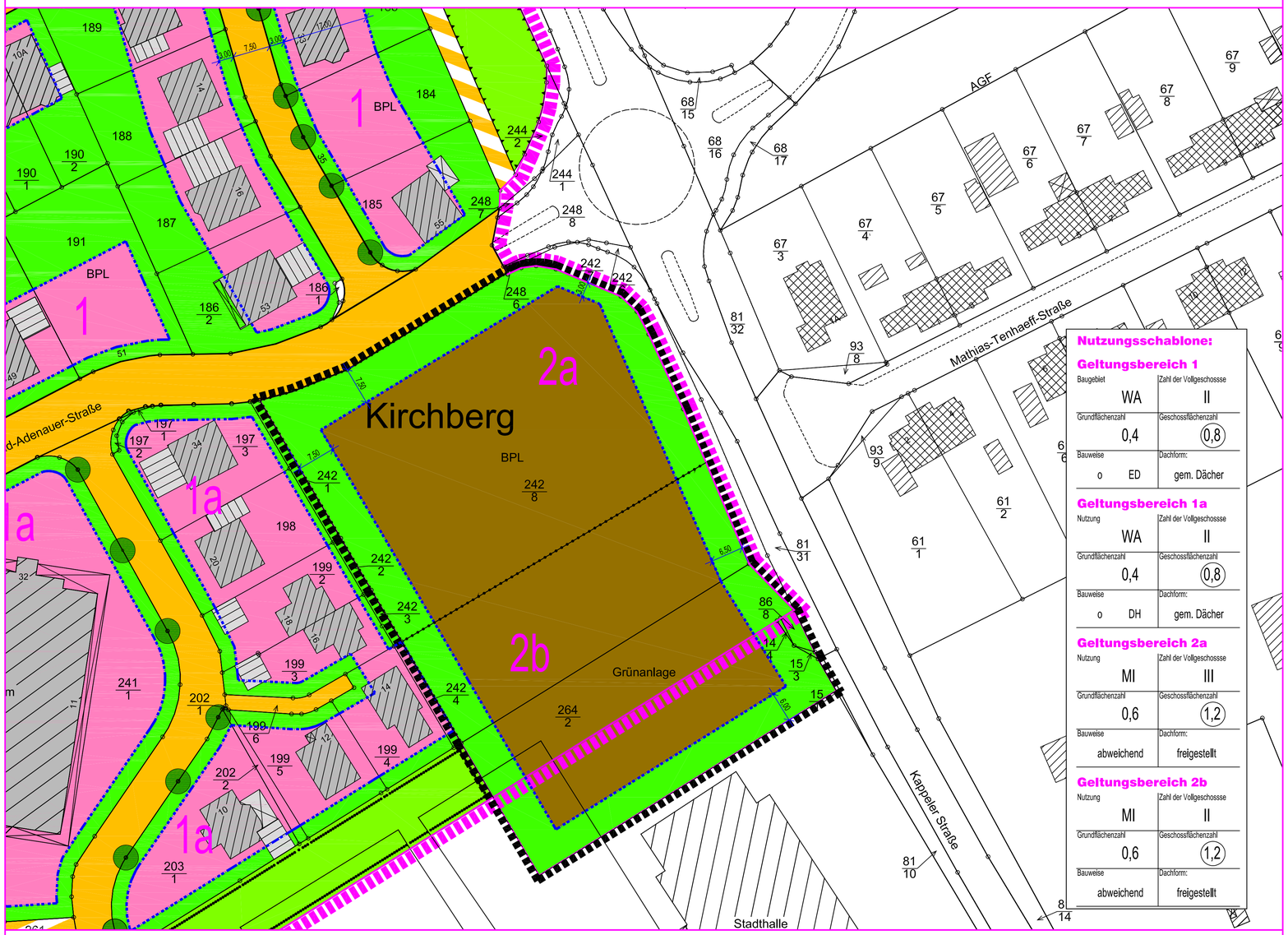
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "UNTERHALB DER STADTHALLE" STADT KIRCHBERG



Nutzungsschablone:

Geltungsbereich 1

Baugebiet	Zahl der Vollgeschossse
WA	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	(0,8)
Bauweise	Dachform:
o ED	gem. Dächer

Geltungsbereich 1a

Nutzung	Zahl der Vollgeschossse
WA	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	(0,8)
Bauweise	Dachform:
o DH	gem. Dächer

Geltungsbereich 2a

Nutzung	Zahl der Vollgeschossse
MI	III
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,6	(1,2)
Bauweise	Dachform:
abweichend	freigestellt

Geltungsbereich 2b

Nutzung	Zahl der Vollgeschossse
MI	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,6	(1,2)
Bauweise	Dachform:
abweichend	freigestellt

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

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

- GELTUNGSBEREICH 1 und 1a "Allgemeines Wohngebiet"
- GELTUNGSBEREICH 2a und 2b "Mischgebiet"

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

- (0,8) - (1,2) Geschossflächenzahl GFZ
- 0,4 - 0,6 Grundflächenzahl GRZ
- II - III Zahl der Vollgeschosse

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geh- oder Wirtschaftsweg

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 15, 20, 25 BauGB)

- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

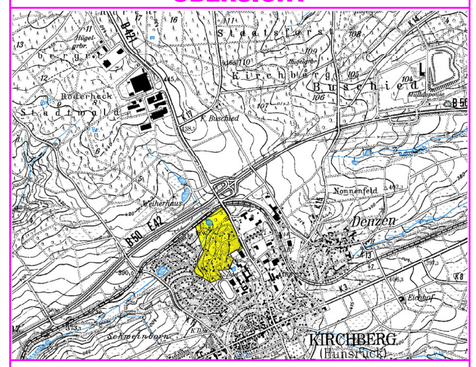
(§ 9 (7) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Nutzungsgrenzen aus Kataster
- Flurgrenze
- Baugrenze

ÜBERSICHT



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Kirchberg hat am 20.12.2011 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am __.__.2012 bekannt gemacht. (Siegel)

55481 Kirchberg, den
STADT KIRCHBERG

.....
(Kunz)
Stadtbürgermeister

2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 04.04.2012 beschlossen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom __.__.2012 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom __.__.2012 bis einschließlich __.__.2012. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß erfolgte durch Schreiben vom __.__.2012 mit Fristsetzung zum __.__.2012. (Siegel)
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB erfolgte mit Beschluss vom __.__.2012.

55481 Kirchberg, den
STADT KIRCHBERG

.....
(Kunz)
Stadtbürgermeister

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Ergänzungssatzung wurde am __.__.2012 gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 34 (4) 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 Ergänzungssatrzung 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Ergänzungssatzung 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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit den Ordnungsziffern 1 und 1a : „Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt;
für den Bereich der Ordnungsziffer 2a und 2b ist: „Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.
Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO);
Im „Allgemeinen Wohngebiet" sind die in (§ 4 (3) BauNVO in Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) als Ausnahme genannten Einrichtungen und Anlagen nicht zulässig. (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)
Im „Mischgebiet" sind die gemäß § 6 (2) BauNVO in Ziffer 6 (Gartenbaubetriebe), Ziffer 5 (Tankstellen), Ziffer 4 (sonstige Gewerbebetriebe) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten) genannten allgemein zulässigen Einrichtungen und Anlagen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)
Im Ordnungsbereich 1 und 1a sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Traufhöhe von 4,50 m - gemessen ab Oberkante des höchsten angrenzenden natürlichen Geländes - darf nicht überschritten werden. Die maximale Firsthöhe darf nicht höher als 10,00 m über dem Erdgeschossfußboden liegen.
Im Ordnungsbereich 2a sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Im Ordnungsbereich 2b sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe, in den Ordnungsbereichen 2a und 2b darf nicht höher als 15,00 m über dem Erdgeschossfußboden liegen.
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist generell zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoß handelt (§ 2 (4) Satz 1 LBauO).

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1 und 1a des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Im räumlichen Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2a und 2b des Bebauungsplanes 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. Im Ordnungsbereich 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Ordnungsbereich 1a sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das (↔) Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude. Bei der Festsetzung der wahlweisen Hauptfirstrichtung ist zwischen den vorgegebenen Firstrichtungen auszuwählen.
Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2a und 2b des Bebauungsplanes ist die Firstrichtung freigestellt.

4. REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Allgemein erlaubt ist allerdings ein Gartenhäuschen oder statt dessen eine Gartenlaube bis zu 30 cbm umbauten Raum pro Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten; diese Gebäude sind in Holzbauweise mit geneigtem Dach von mindestens 20° und bezüglich der Dacheindeckung farblich entsprechend Ziffer 9 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu errichten. Untergeordnete Nebenanlagen, wie z. B. Pergolen, Treppen, Stützmauern und sonstige Einfriedungen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. STELLPLÄTZE, GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

6. IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)
Räume für dauernden Aufenthalt entlang der B 421 sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 zu versehen, wenn sie weniger als 40 m Abstand zur Fahrbahnachse der klassifizierten Straße aufweisen.

7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände liegen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
Im Wohngebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell - bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

9. DACHGESTALTUNG
Dachform:
Im räumlichen Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1 und 1a des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdachs zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen sind ebenfalls mit einem geneigtem Dach zu versehen. Im räumlichen Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2a und 2b ist die Dachform freigestellt.
Dachneigung:
Im räumlichen Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1 und 1a des Bebauungsplanes ist die Dachneigung von 28° bis 48° zulässig. Drempel (Kniestock) von max. 1,10 m (Definition: Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand) sind erlaubt.
Im räumlichen Geltungsbereich der Ordnungsziffern 2a und 2b des Bebauungsplanes ist die Dachneigung von 0° bis 48° zulässig. Drempel (Kniestock) von max. 1,10 m (Definition: Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand) sind erlaubt.
Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind im Bebauungsplangebiet unzulässig.
Dacheindeckung:
Im gesamten Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden (z. B. RAL-Töne, 7000 bis 703 1,8001 bis 8028).

10. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig und dürfen im Vorgartenbereich eine Höhe von 0,75 m über jeweils angrenzender Verkehrsfläche nicht überschreiten.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

11. GESTALTUNG PRIVATER GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)
Die Wege innerhalb der mit **T T T T T** umgrenzten Flächen sind sandgebunden, erdgebunden oder als Wiesenweg anzulegen.
Für die **Ordnungsbereiche Ia und Ib** ist eine extensive Mähwiese mit Baumgruppen und Gebüschen festgesetzt.
Im **Ordnungsbereich II** ist Böschungsgehölz als physische und optische Barrfiere festgesetzt. Je 100 m² Fläche ist eine Pflanzdichte von 1 bis 2 Bäumen und 20 bis 25 Sträuchern aus der Artenliste 1 im Anhang der Begründung anzustreben.
Im **Ordnungsbereich IIIa und IIIb** soll der Helzenbach inkl. Uferbereich in einen naturnahen Zustand umgewandelt werden.
Im **Ordnungsbereich IV** (Teiche) sind die Teichränder zu renaturieren.
Im **Ordnungsbereich Va** ist der Nadelforst durch einen naturnahen standortgerechten Waldmantel zu ersetzen. Je 100 m² sind 15 Sträucher und 3 Bäume aus der Artenliste 4 im Anhang der Begründung zu pflanzen. Die Bäume sind vorzugsweise zur Waldseite zu pflanzen.
Im **Ordnungsbereich Vb** ist der Nadelwald durch einen Waldsaum zu ersetzen.
Die **Ordnungsbereiche VIa und VIb** sind langfristig in einen naturnahen Laubwald umzuwandeln.

13. PFLANZUNGEN ZUR STRASSENBEGRÜNUNG (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume einer Art je Gestaltungsraum aus der Artenliste 5 im Anhang der Begründung zu setzen.

14. PFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Zur weiteren inneren Durchgrünung sind auf den privaten Flächen je Grundstück ein heimischer und standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum in Form einer Hochstammes zu pflanzen.

15. LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Umgrenzungen sind zur Bepflanzung des Lärmschutzwalls je 100 m²
- 5 Bäume und 40 Sträucher
aus der Artenliste 6 im Anhang der Begründung zu pflanzen.

16. BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)
Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und durch pflegerische Maßnahmen zu entwickeln.

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	08.04.2011	KJ
gezeichnet	08.04.2011	KJ
geprüft	08.04.2011	KJ

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

2. Änderung Bebauungsplan "Unterhalb der Stadthalle" Gemarkung Kirchberg

Blatt Nr.:	1.0
Plangröße:	1,00 qm
CAD-Name:	(H97BEB.dwg)
Lageplan	
Maßstab:	1 : 1000

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

K. Jakoby V. Jakoby