

**Stadt Kirchberg**

**2. Änderung Bebauungsplan „Unterhalb der Stadthalle“**  
**Textliche Festsetzungen**

## 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. Aus gestalterischen Gründen darf das dritte Vollgeschosß nur als Dachgeschosß errichtet werden (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) LBauO).**

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist generell zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschosß 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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)**

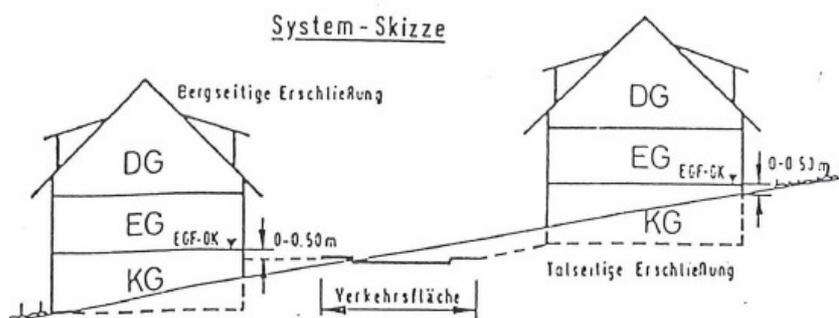
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

#### **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:

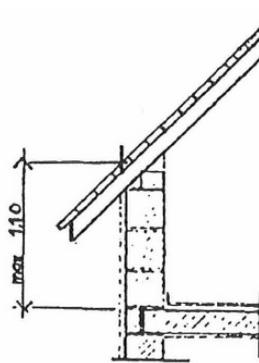
Im räumlichen Geltungsbereich [der Ordnungsziffern 1 und 1a](#) des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdachs zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen sind ebenfalls mit einem geneigtem Dach zu versehen.

[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  $28^\circ$  bis  $48^\circ$  zulässig. Drempe (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^\circ\$  bis  \$48^\circ\$  zulässig. Drempe \(Kniestock\) 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). ~~Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.~~

## 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 Gebüsch festgesetzt.

Im **Ordnungsbereich II** ist Böschunggehölz als physische und optische Barriere festgesetzt. Je 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

- 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.

## NUTZUNGSSCHABLONE

### Ordnungsziffer 1:

Baugebiet	<b>WA</b>	Zahl der Vollgeschosse	<b>II</b>
Grundflächenzahl	<b>0,4</b>	Geschossflächenzahl	<b>0,8</b>
Bauweise	<b>O</b> 	Dachform	<b>gen. Dächer</b>

### Ordnungsziffer 1a:

Baugebiet	<b>WA</b>	Zahl der Vollgeschosse	<b>II</b>
Grundflächenzahl	<b>0,4</b>	Geschossflächenzahl	<b>0,8</b>
Bauweise	<b>O</b> 	Dachform	<b>gen. Dächer</b>

### Ordnungsziffer 2a:

Baugebiet	<b>MI</b>	Zahl der Vollgeschosse	<b>III</b>
Grundflächenzahl	<b>0,6</b>	Geschossflächenzahl	<b>1,2</b>
Bauweise	<b>abweichend</b>	Dachform	<b>freigestellt</b>

### Ordnungsziffer 2b:

Baugebiet	<b>MI</b>	Zahl der Vollgeschosse	<b>II</b>
Grundflächenzahl	<b>0,6</b>	Geschossflächenzahl	<b>1,2</b>
Bauweise	<b>abweichend</b>	Dachform	<b>freigestellt</b>

## 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)