

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AN DER MAITZBORNER STRASSE"



1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
 1.1.1 Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1a und 1b
 Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1a und 1b des Bebauungsplanes sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:
 a) Verwaltungsgebäude für den Vorhabenträger mit untergeordneter bestehender Wohnnutzung, Wohnnutzung beschränkt auf insgesamt eine Wohnung und Verkaufsräume für Produkte des haus- und landwirtschaftlichen Bedarfs bis 600 m² Verkaufsfäche.
 b) Lagergebäude für haus- und landwirtschaftliche Produkte, sowie Pflanzenschutzmittel
 c) Nebenanlagen, wie Stellplätze, Wasge, usw.
 1.1.2 Geltungsbereich der Ordnungsziffern 2a und 2b
 Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern 2a und 2b des Bebauungsplanes sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:
 a) Lager- und Maschinenhallen, Lagerflächen und Betriebsgebäude für die Lagerung, Aufbereitung und Veredelung landwirtschaftlicher Produkte, sowie Düngemitteln und groben Baustoffen, Sozialräume für Mitarbeiter
 b) Eine Tankstelle und ein Wasplatz für Fahrzeuge
 c) Werkstattgebäude für eigene Fahrzeuge und sonstige Maschinen
 d) Stellplätze für LKW und PKW und sonstige Betriebsfahrzeuge und Geräte
 e) Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien und Kraftwärmekopplung, Freiflächen-Fotovoltaikanlagen sind unzulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
 1.2.1 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1a
 Ordnungsziffer: 1a Grundflächenzahl: 1,0 Baumassenzahl: 10,0 Bauweise: abweichend Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe: max. 10,00 m
 Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1a wird von dem, in § 17 BauNVO, festgesetzten Orientierungswert der GRZ von 0,8 abgewichen, da im genehmigten Bestand bereits eine Grundflächenzahl von 1,0 vorhanden ist. Der erforderliche Gesamtausgleich für die Inanspruchnahme dieser Flächen wird durch die landspezifischen Maßnahmen im Bereich der Grünflächen in den Ordnungsbereichen 2a und 2b erreicht.
 1.2.2 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1b
 Ordnungsziffer: 1b Grundflächenzahl: 0,8 Baumassenzahl: 10,0 Bauweise: abweichend Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe: max. 10,00 m
 1.2.3 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2a
 Ordnungsziffer: 2a Grundflächenzahl: 1,0 Baumassenzahl: 10,0 Bauweise: abweichend Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe: max. 19,50 m
 Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2a wird von dem, in § 17 BauNVO, festgesetzten Orientierungswert der GRZ von 0,8 abgewichen, da im genehmigten Bestand bereits eine Grundflächenzahl von 1,0 vorhanden ist. Der erforderliche Gesamtausgleich für die Inanspruchnahme dieser Flächen wird durch die landspezifischen Maßnahmen im Bereich der Grünflächen in den Ordnungsbereichen 2a und 2b erreicht.
 1.2.4 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2b
 Ordnungsziffer: 2b Grundflächenzahl: 0,8 Baumassenzahl: 10,0 Bauweise: abweichend Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe: max. 19,50 m

1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Es 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. Die Einrichtung ist festgesetzt.
 1.4 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.
 Innerhalb der Bauverbotszone nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStVG, 15,00 m ab südlichem Fahrbahnrand der K 7, sind keine Hochbauten zulässig.
 1.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 1.6 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)
 Zulässig sind im Plangebiet alle den Gewerbebetriebsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche folgende Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45 691 „Geräuschkontingierung“ weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK tags in dB(A)/m ²	LEK nachts in dB(A)/m ²
GE2b.1	41	46
GE2b.2	64	49

TEXTFESTSETZUNGEN

Zur Bestimmung der Sektoren mit zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45 691 wurde im UTM Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:
 x-Wert = 386300,00 y-Wert = 5533000,00
 Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis D können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente LEK.zus berücksichtigt werden:

Sektor	Winkelbereich in Grad	Zusatzkontingente LEK.zus in dB(A)	
		tags	nachts
A	355	180	3
B	180	265	0
C	265	300	3
D	300	355	13

Das zulässige Gesamtemissionskontingente eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45 691 aus den für diese Flächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten (LEK) und ggf. zulässigen Zusatzkontingenten (LEK.zus) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.
 Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den verschiedenen Immissionsorten muss gemäß der DIN 45691 erfolgen.
 Im Anschluss wird anhand einer betriebsspezifischen Immissionsprognose (Einzelinhaltsmessung) durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, unter Beachtung aller bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, -walle oder Hallen, Luft-Bodendämpfung, Reflexionen etc.) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes bei Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Gesamtemissionskontingente eingehalten werden.
 Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

1.7 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1a und 1b des Bebauungsplanes eine maximale Höhe von 10,00 m festgesetzt.
 Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich der Ordnungsziffern 2a und 2b des Bebauungsplanes eine maximale Höhe von 19,50 m festgesetzt.
 Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:
 Unterer Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Geländes, die bauliche Anlage, angrenzenden Geländes.
 Oberer Bezugspunkt: Für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First.
 Für alle anderen baulichen Anlagen: Für die maximale Höhe der baulichen Anlage, der höchst gelegenen Punkt der Anlage.

1.8 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt.
 1.9 MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)
 Zugunsten der zu Gunsten des Energieversorgers West GmbH sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der Plankunde, Flächen für Strom- und Gasversorgung mit Leitungsrechten, B = 0,00 m, zu belasten. Innerhalb der vor benannten Flächen ist eine Bebauung, sowie das Anpflanzen befruchtender Pflanzen unzulässig.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform freigestellt.
 Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Die maximale Dachneigung beträgt im Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1a und 1b des Bebauungsplanes 45° und im Geltungsbereich der Ordnungsziffern 2a und 2b des Bebauungsplanes 30°.
 Dachbegrünungen sind ausdrücklich gewünscht. Die Dächer können extensiv begrünt werden.

2.2 WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, für im Plangebiet angesiedelte Betriebe gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Die Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nur statthaft, wenn dadurch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschritten wird. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.3 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Zaunanlagen aus z. B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstreifschutz. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.4 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätzen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landspezifischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

1. Erhalt der bestehenden Pflanzungen auf dem Flurstück Flur 47 Parzelle 193 § 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Der bestehenden Gehölzreihen entlang der Kreisstraße K 7, sowie die Gehölzpflanzungen im Bereich des vorhandenen Regenhalthalbeckens, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

2. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Retentionsanlagen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Retentionsanlage sind in Abständen von 15 m hochstämmige Einzelbäume anzupflanzen. Pflanzverwendung Hochstämme, 3 xv. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 12 - 14 cm. Die Bäume sind aus der beigefügten Liste auszuwählen:

- Buche - Fagus sylvatica
- Spitzahorn - Acer platanoides
- Stieleiche - Quercus robur
- Eiche - Fraxinus excelsior

3. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innere der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Symbol oooooo), ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Bepflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:

- Acer platanoides / Spitzahorn
- Alnus glutinosa / Erle
- Salix caprea / Salweide
- Cornus mas / Hartleugel
- Sambucus nigra / Holunder
- Corylus avellana / Haselnuss

4. Hinweis

4.1 DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 55116 Koblenz, Tel. 0613/12016-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichtliche, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-4000 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu beehren; etwaige zuzulagende kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldung.

4.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß § 2 des Landeswassergesetzes nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei denjenigen, bei dem es anfallt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einfließen zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- 1 Zulässige Nutzungen der Ordnungsbereiche 1a und 1b
- 2 Zulässige Nutzungen der Ordnungsbereiche 2a und 2b
- 10,0 Baumassenzahl BMZ
- 0,8 - 1,0 Grundflächenzahl GRZ
- a abweichende Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- oder Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Versorgungsanlagen, sowie zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Zweckbestimmung Abwasser (Niederschlagswasser)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonstige Darstellungen
- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Umgrenzung der Teilflächen 1-2 (GE2b.1 - GE2b.2) für die zulässigen Emissionskontingente
- Sektorgrenzen für die Zusatzkontingente
- Sektorbeschreibung
- nachrichtliche Darstellung der Retentionsanlage
- Bauverbotszone für Hochbauten, gem. § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStVG, 15,00 m ab Fahrbahnrand K 7
- Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB
- Gashochdruckleitung

- Sonstige Darstellungen
- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Umgrenzung der Teilflächen 1-2 (GE2b.1 - GE2b.2) für die zulässigen Emissionskontingente
- Sektorgrenzen für die Zusatzkontingente
- Sektorbeschreibung
- nachrichtliche Darstellung der Retentionsanlage
- Bauverbotszone für Hochbauten, gem. § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStVG, 15,00 m ab Fahrbahnrand K 7
- Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB
- Gashochdruckleitung

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Ordnungsziffer:	1a	1b	2a	2b
Grundflächenzahl	1,0	0,8	1,0	0,8
Baumassenzahl	10,0	10,0	10,0	10,0
Bauweise	abweichend	abweichend	abweichend	abweichend
Höhe baulicher Anlagen	FH = max. 10,00 m	abweichend	FH = max. 19,50 m	abweichend

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Stadtrat Kirchberg hat am 30.05.2011 und 04.04.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Maitzborner" beschlossen.
55481 Kirchberg, den 21.02.2017
Stadtkirchberg
(Werner Wölstein)
Stadtbürgermeister
- BETEILIGUNGSVERFAHREN**
a) Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Maitzborner Straße" wurde am 04.04.2019 vom Stadtrat Kirchberg gebilligt.
55481 Kirchberg, den 21.02.2017
Stadtkirchberg
(Werner Wölstein)
Stadtbürgermeister

- Übereinstimmungsvermerk:
Die vorliegende Planfassung stellt die vom Stadtrat Kirchberg beschlossene Entwurfsfassung dar, mit der die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.
55481 Kirchberg, den 21.02.2017
Stadtkirchberg
(Werner Wölstein)
Stadtbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Art-tikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Jakoby + Schreiner
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 Beratende Ingenieure
 55481 Kirchberg, Simmerer Straße 18, Tel. 067634033 u. 4034, Fax 4039

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

Raiffeisen BuA Kirchberg eG
 Maitzborner Straße 1
 55481 Kirchberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "An der Maitzborner Straße" Gemarkung Kirchberg

Fassung für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Blatt Nr.: **1.0**
 Plangröße: 1,00 qm
 CAD-Name: (K06E9_3D)
 Lageplan
 Maßstab: 1:500

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

Entwurf **29.04.2022**
 K. Jakoby Der Bauherr