

---

**STADT KIRCHBERG**



Entwurf

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
„BERGHOF“**

**- TEXTFESTSETZUNGEN -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (2) BauGB  
und der Behörden sowie  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (2) BauGB

**Projekt:**

Bebauungsplan  
„Berghof“  
Stadt Kirchberg

**Stand:**

30.07.2015

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>4</b>
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M §§ 11 BAUNVO) .....	4
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO).....	5
3	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO) .....	6
4	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR.6 BAUGB) .....	6
5	FLÄCHE FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB) .....	7
6	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB) .....	7
7	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB).....	7
8	ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLAN- ZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB) .....	8
<b>B</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO ...</b>	<b>8</b>
1	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) LBAUO NR. 1).....	8
2	DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO NR. 1 LBAUO).....	8
3	GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO).....	8
<b>C</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
	<b>ANHANG - PFLANZLISTE .....</b>	<b>11</b>

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M §§ 11 BAUNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Privates Wohnen sowie Pferdehaltung und -zucht“ gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

#### Zweckbestimmung:

Im Sondergebiet „Privates Wohnen sowie Pferdehaltung und -zucht“ ist die Unterbringung eines Wohngebäudes für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Einrichtungen und Anlagen für die Ausübung der Pferdehaltung und –zucht zulässig. Eine auf erwerbwirtschaftlichen Ertrag ausgerichtete Pferdehaltung und -zucht ist ebenso zulässig wie die Pensionstierhaltung.

#### Zulässigkeitskatalog

Der Zulässigkeitskatalog stellt sich wie folgt dar:

#### I. Sondergebiet SO 1 „Wohnen“

##### a) Allgemein zulässig sind:

1. ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die in einem räumlich- funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung „Wohnen“ stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen (wie z.B. Gartenlauben, Geräteraum, Einrichtung für Abfallbehälter, Schwimmbekken, Kleinschwimmhalle u.ä.),
3. Stellplätze und Garagen, sofern sie im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur definierten Hauptnutzung stehen,
4. Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO, die im räumlich funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung „Pferdehaltung und –zucht“ stehen,
5. Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung von Solarenergie in Form von Photovoltaik- und Solaranlagen, allerdings nur auf oder an den der Hauptnutzung dienenden Gebäuden (Dach- und Außenwandflächen).

##### b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Räume, die ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden und im räumlich funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung „Pferdehaltung und –zucht“ stehen (z.B. „Ferien auf dem Reiterhof“).

#### II. Sondergebiet SO 2 „Pferdehaltung“

##### a) Allgemein zulässig sind:

1. Anlagen und Einrichtungen für die Haltung und die Zucht von Pferden wie Stallungen, „Heulager“, „Pferdekammer“, Reitplatz, Umkleideraum, Reithalle, Schuppen, Reitstube, Aufenthaltsräume für das im Reitsport tätige Personal, Schulungsraum u.ä.,

2. Stellplätze und Garagen, sofern sie im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen,
3. Räume für freie Berufe, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur definierten Hauptnutzung „Pferdehaltung und -zucht stehen.
4. Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung von Solarenergie in Form von Photovoltaik- und Solaranlagen, allerdings nur auf oder an den der Hauptnutzung dienenden Gebäuden (Dach- und Außenwandflächen)

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Räume, die ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden und im räumlich funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung „Pferdehaltung und –zucht“ stehen (z.B. „Ferien auf dem Reiterhof“)

## **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)**

### **(1) Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist mit  $Z = II$  festgesetzt.

### **(2) Grundflächenzahl**

Im Bebauungsplangebiet ist die zulässige Grundflächenzahl mit  $GRZ = 0,7$  festgesetzt.

Es kann zu gelassen werden, dass die Grundflächen von

1. Garagen, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist,
2. Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen, die mit wasserdurchlässig Materialien befestigt sind,
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist sowie von
4. unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die flächendeckend begrünt werden, nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

### **Hinweis:**

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleibt die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Fläche der Parzelle Gemarkung Kirchberg, Flur 61, Nr. 6 ebenso außer Betracht wie die festgesetzte private Verkehrsfläche und privaten Grünflächen.

### **(3) Höhe baulicher Anlagen**

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

Die Firsthöhe (FH) wird ermittelt über dem höchsten Punkt der Schnittlinie des Baukörpers (Außenwand) mit der gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante First.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) wird ermittelt über dem höchsten Punkt der Schnittlinie des Baukörpers (Außenwand) mit der gewachsenen Geländeoberfläche und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

b) Es gelten folgende Höhen baulicher Anlagen:

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zelddach):

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
SO 1	10 m	6 m
SO 2	8 m	6 m

II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
SO 1	8 m	6 m
SO 2	8 m	6 m

III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	Gebäudehöhe
SO 1	6 m
SO 2	6 m

### 3 **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)**

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Planurkunde).

### 4 **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR.6 BAUGB)**

Im Teilgebiet „SO 1“ ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 begrenzt.

## **5 FLÄCHE FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)**

Für die Gewährleistung der örtlichen Abwasserbeseitigung ist eine private Fläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzenkläranlage“ festgesetzt.

## **6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)**

- (1) Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ dienen der dauerhaften Erhaltung des Baumbestandes einschließlich der Hecken und Sträucher. Abgängige Laubgehölze sind gleichartig zu ersetzen. Abgängige Nadelbäume sind durch standortheimische Laubbaumarten zu ersetzen.

Innerhalb dieser festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen sind unzulässig. Hier- von ausgenommen sind lediglich Zäune.

- (2) Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Weide“ nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“ ist als extensives Grünland zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung oder regionstypischer Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste verwendet werden (siehe Anhang).

Pestizid- und Düngereintrag sind unzulässig.

Bauliche Anlagen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, sind zulässig (wie z.B. Unterstand, Geräteschuppen, Zaun).

- (3) Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ dient der Unterbringung einer privaten Freifläche und eines Nutzgarten. Die Kleintierhaltung ist zulässig.

## **7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)**

- (1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sollen mit versickerungsfähigem Material wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbare Materialien befestigt werden.

- (2) Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bo-

denzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Der Oberboden der Mulden muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,30 m aufweisen.

Ist eine vorgenannte Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/ Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden.

Für die Ableitung sollten die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.

Nur wenn die oben genannten Verfahrensweisen nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.

## **8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25B BauGB)**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Bäume entlang der bestehenden Zuwegung zum Berghof sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig und gleichwertig nach zu pflanzen.

---

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO**

---

### **1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) LBAUO NR. 1)**

Fassadenverkleidungen aus Faserzementplatten und Kunststoff sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien sind unzulässig

Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

### **2 DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO NR. 1 LBAUO)**

#### **(1) Dachform/-neigung**

Es sind geneigte Dächer (z.B. Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach, Kegeldach u.a.) bis zu einer Neigung von 48° zulässig.

#### **(2) Farben**

Die Eindeckungsmaterialien sind in grauen, braunen, und grünen Farbtönen zulässig.

### **3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)**

Stellplatzflächen, die eine Gesamtbreite von 10 m überschreiten, sind durch Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen, begrünte Rankgerüste u.ä. zu gestalten.



#### **4 EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)**

Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen und einheimischen Strauchhecken zulässig und dürfen eine Höhe von höchstens 2,5 m aufweisen. Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende natürliche Geländeoberfläche.

---

#### **C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

---

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Für die Einfriedung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der neunte und elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Einfriedungen“ und „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.  
  
Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Quelle Beuth-Verlag).  
  
Bei Bauvorhaben in Hanglage soll die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf evtl. Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Information hierzu finden sich unter [www.lgb-rlp.de/ms\\_rutschungsdatenbank.html](http://www.lgb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html) und [www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html](http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html).
5. Die Kompensationsmaßnahmen werden auf dem Flurstück Gemarkung Kirchberg, Flur 61, Nr. 6 erbracht, die im Eigentum der Vorhabenträgerin steht. Hierzu sollen 23 einheimische Laubbäume II. Ordnung oder Wildobstbäume gepflanzt werden. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kirchberg und der Vorhabenträgerin abschließend geregelt.
6. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 29.09.2014 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Reckershausen“ überdeckt wird.

Über tatsächlich erfolgtem Abbau im Bergwerksfeld liegen der Fachbehörde keine Dokumentationen vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Darüber hinaus weist das Landesamt darauf hin, dass im Verbandsgemeindegebiet der Abbau von Dachschiefer dokumentiert ist.

Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers für eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

7. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Auf die Ausführungen in der Begründung, Teil A Kapitel 12.1 wird hingewiesen.

Bearbeitung:

Polch, Mai 2015

WeSt-Stadtplaner GmbH



Ausgefertigt Kirchberg, den \_\_\_\_\_  
(Udo Kunz, Stadtbürgermeister)

## ANHANG - PFLANZLISTE

### Pflanzliste

#### Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

#### Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

#### Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

<b>Apfelsorten</b>	<b>Birnensorten</b>	<b>Süßkirschen</b>	<b>Pflaumen</b>
Apfel von Groncels Boikenapfel	Gellerts But- terbirne Grüne Jagdbirne	Braune Le- berkirsche Große Schwarze Knorpel	Hauszwetsche  Ontariopflaume
Danziger Kantapfel	Poiteau	Schneiders Späte Knor- pel	
Geflammtter Kardinal Gelber Bel- leflour Graue Herbstrenette Großer Rhei- nischer Bohnapfel	Wasserbirne		

#### Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

#### Schling- und Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis i.A.
Knöterich	Fallopia aubertii
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche (kletternde Arten)	Lonicera i.A.
Wilder Wein	Parthenocissus i.A.
Wilder Wein	Vitis coignetiae
Weinrebe	Vitis cult.
Blauregen (oder Sorten hieraus)	Wisteria i.A.