

Stadt Kirchberg Verbandsgemeinde Kirchberg

1. Änderung des Bebauungsplans „Kernstadt 9“ Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Textfestsetzungen

**Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
und für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB
Verfahren nach § 13a BauGB**

Stand: Oktober 2012

**Bearbeitet im Auftrag der Rüdinger Haus- und
Liegenschaftsverwaltung – GmbH & Co. KG**



Stadt-Land-plus

**Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner**

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

**Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz**

**T 0 67 42 · 87 80 · 0
F 0 67 42 · 87 80 · 88**

**zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de**



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.05.2011 (BGBl. I 2011, S. 892).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I 2010, S. 1163).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. 2010, S. 280).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz – **LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. 2010, S. 301).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 26.09.2002).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 20.02.2003 (BGBl. I, S. 286)
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273)



TEXTFESTSETZUNGEN

Die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan geänderten oder ergänzten Textfestsetzungen werden farblich (rot) hervorgehoben. Die ursprünglichen Textfestsetzungen werden nachrichtlich übernommen.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Als Art der baulichen Nutzung wird in den Ordnungsbereichen 1 und 6 **Kerngebiet (MK)** gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird in den Ordnungsbereichen 2, 3, 4a und 4b **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Ordnungsbereich 5 **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (4 bis 9) BauNVO)

In den Ordnungsbereichen 2, 3, 4a und 4b sind die in § 6 (2) BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 6), Tankstellen (Ziffer 7) sowie Vergnügungsstätten (Ziffer 8) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Im Ordnungsbereich 5 sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und Tankstellen (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Im Ordnungsbereich 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf III festgesetzt.

In diesem Ordnungsbereich darf die Traufhöhe von 10,00 m – gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche – nicht überschritten werden. Ebenso darf die maximale Firsthöhe von 14,50 m nicht überschritten werden.

In den Ordnungsbereichen 2, 3, 4a und 5 wird die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 4b wird die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 2 darf die Traufhöhe von 8,00 m und eine Firsthöhe von 13,00 m nicht überschritten werden. In den Ordnungsbereichen 3, 4a und 5 darf die Traufhöhe von 7,0 m und die Firsthöhe von 12,0 m, im Ordnungsbereich 4b die Traufhöhe von 3,0 m für Garagen – jeweils gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche – nicht überschritten werden.



Im Ordnungsbereich 6 wird die Zahl der Vollgeschosse auf III festgesetzt. Die Traufhöhe von max. 10,00 m und die Firsthöhe von max. 15,50 m –gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche – dürfen nicht überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Ordnungsbereich 1 ist die geschlossene Bauweise nach § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 2 ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen 3, 4a, 4b und 5 ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen 4a und 4b sind Haupt- und Wohngebäude an mindestens zwei Grundstücksgrenzen anzubauen, wobei die jeweilige Seite des Baukörpers zu mindestens 50 % an der Grundstücksgrenze verlaufen muss.

In den Ordnungsbereichen 3 und 5 können Haupt- und Nebengebäude an die seitlichen Grundstücksgrenzen unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen angebaut werden.

Im Ordnungsbereich 6 ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand können unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster an bis zu drei Grundstücksgrenzen angebaut werden.

4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das Symbol ↔ festgesetzten Richtung zu erstellen.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Auf der Parzelle 264 (teilweise) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer der Parzellen Nr. 265, 266 und 267/2 und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Hinblick auf die Gestaltung baulicher Anlagen im Kernbereich hat die Stadt Kirchberg eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aufgestellt. Auf die Vorgaben der vorgenannten Satzung wird verwiesen. Bei der Hochbauplanung sind die gestalterischen Anforderungen an die Bauwerke entsprechend zu beachten.

Hinweise

Oberflächenversickerung:

Es ist dringend zu empfehlen, Stellplätze mit offenporigen Belägen (Rasengittersteine, Schotter, breitfugiges Pflaster etc.) zu versehen.

Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz (Tel. 0261/579400), zu melden.

Altablagerung "ehemaliger Stadtgraben":

Die genannte Ablagerung reicht im südlichen Bereich des Plangebiets bis ca. 5 m in die Parzellen 9, 8/2 und 7/1. Im südwestlichen Bereich reicht die Ablagerung bis zu ca. 20 m in die Parzelle 3/5. Die Wanderung von Deponiegasen ist nicht zu erwarten. Es wird jedoch empfohlen, bei Baumaßnahmen im Plangebiet ganz besonders auf Auffälligkeiten (wie z.B. Gasgeruch und Mauerwerksrisse) zu achten. Sollten Auffälligkeiten beobachtet werden, ist das Bauamt der Verbandsgemeinde Kirchberg zu informieren.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Matthias Lehrmann
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Boppard-Buchholz, Oktober 2012