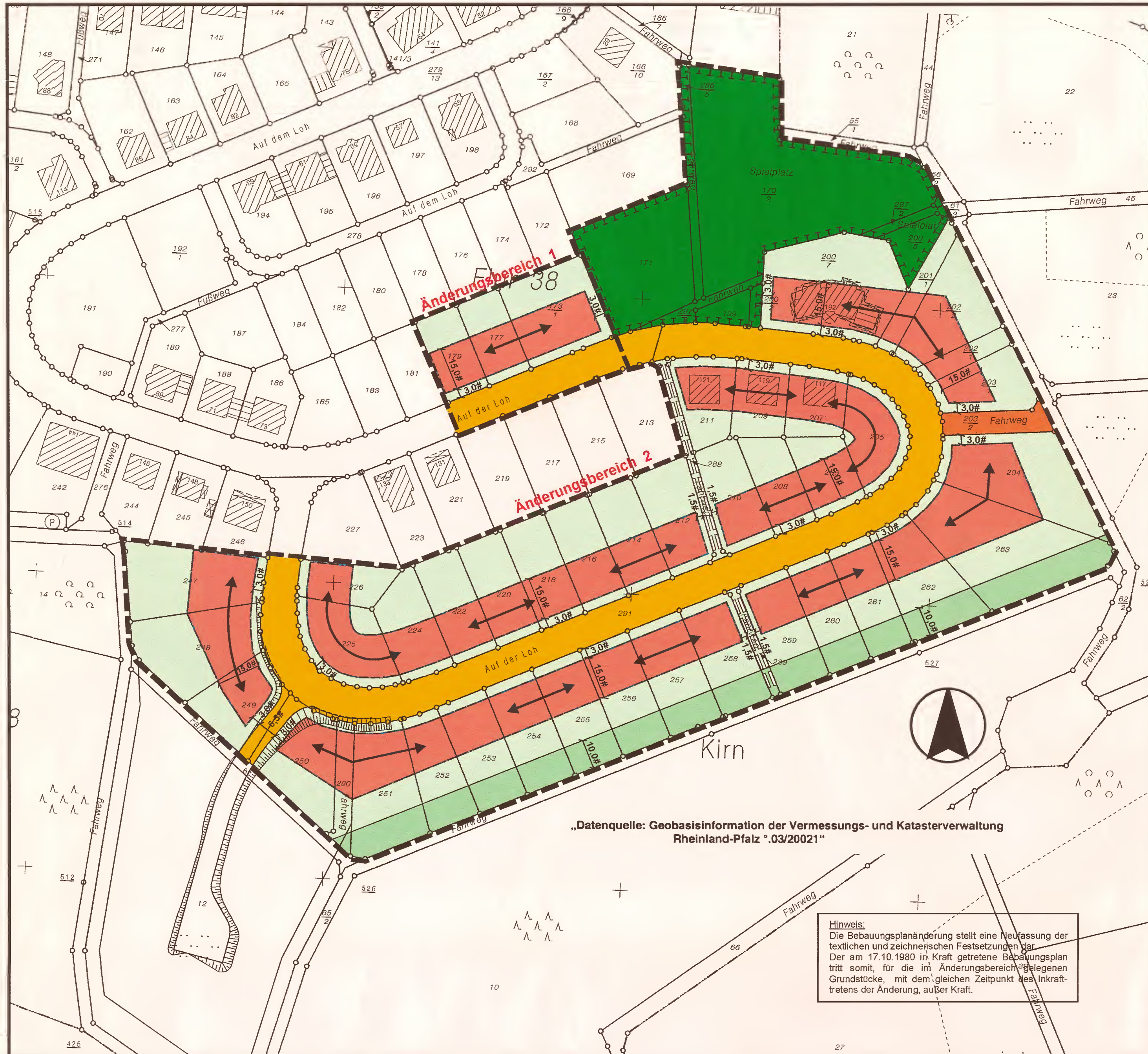


Bebauungsplanänderung der Stadt KIRN

Teilgebiet "Auf'm Loh", Flur 38

M. 1: 1.000



„Datenquelle: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 03/20021“

Hinweis:
Die Bebauungsplanänderung stellt eine Neuauflage der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dar. Der am 17.10.1980 in Kraft getretene Bebauungsplan tritt somit, für die im Änderungsbereich belegenen Grundstücke, mit dem gleichen Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung, außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. Nr. 21 vom 31.12.2002, S. 481)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1921).

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss vom 14.03.2002 und 30.09.2003
 der Bürgermeister Wagner
 Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Stadtrat vom 26.02.2004 in der Zeit vom 15.03.2004 bis einschließlich 17.04.2004 nach § 3 BauGB
 gelegen.
 der Bürgermeister Wagner
 Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 29.04.2004 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
 der Bürgermeister Wagner
 Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
 Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
 Datum Kirn, 05.05.2004
 Unterschrift (Amtsbezeichnung) Wagner
 Bürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 14.05.2004

ÄNDERUNGSBEREICH 1 (Parzellen 173/1, 177, 179)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(2) BauNVO)
 Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
 Zulässig sind Wohngebäude.
 Im Einvernehmen mit der Stadt sind ausnahmsweise zulässig Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6)1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.
 Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 nicht mitzurechnen (§ 19(4)Satz3 BauNVO).

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

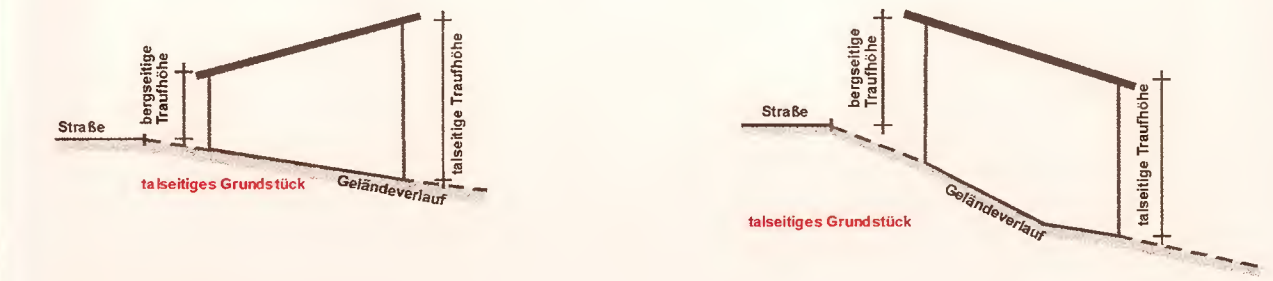
Es ist max. 1 Vollgeschoss zulässig.
 Im Einvernehmen mit der Stadt sind ausnahmsweise bis zu 3 Vollgeschosse zulässig, soweit sich diese aus den natürlichen Geländebedingungen ergeben.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1. Traufhöhe (TH)
 Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit mind. 2,0m und max. 4,5m festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der bergseitigen (= Straße zugewandten) Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.3.1.1. Sonderregelung für Gebäuden mit Pultdächern

Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die bergseitige Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) mit max. 5,5m festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der bergseitigen (= Straße zugewandten) Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau.
 Die talseitige Traufhöhe wird mit max. 7,50m festgesetzt. Sie ist zu messen in Mitte der talseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich.



2.3.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe, ausgenommen bei Gebäuden mit Pultdächern, wird mit max. 11,50m festgesetzt. Sie ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenem Erdreich zu messen.
 Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer/Wandflächen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.

3. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Baugrundstücken (§ 9(1)25 BauGB)

- Die Vorgartenzonen (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie ist mit Sträuchern, Blüthengehölzen und kleinkronigen Laubbäumen 2. und 3. Ordnung zu bepflanzen.
- Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind in gegliederter Anordnung mit Bäumen und Sträuchern 2. bis 5. Ordnung zu bepflanzen.
- Notwendige Stützmauern sind zu überpflanzen.
- Die vorhandene Bepflanzung ist weitgehend zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) LBauO - 1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern zu versehen. Die Mindestdachneigung beträgt 20°, bei Gebäuden mit Pultdächern mind. 15°. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Dacheindeckungsmaterial im Spektrum Braun, Schwarz, grau und blau zulässig. Dacheinschnitte (Loggien) dürfen 1/3 der zugehörigen Traulänge nicht überschreiten.
 Bei Gebäuden mit Pultdächern sind Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer/Wandflächen unzulässig.

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Topographische Veränderungen können an der Grundstücksgrenze beginnen. Falls Stützmauern vorgesehen sind, so sind diese aus zu beplantenden Elementen in einer Höhe von max. 1,5m herzustellen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen Straßen zugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 0,80m hoch sein. Bezugsebene ist das jeweils angrenzende Straßenniveau. Im sonstigen Grundstücksbereich dürfen Einfriedungen max. 1,40m hoch sein.

ÄNDERUNGSBEREICH 2

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(2) BauNVO)
 Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
 Zulässig sind Wohngebäude.
 Im Einvernehmen mit der Stadt sind ausnahmsweise zulässig Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6)1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.
 Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 nicht mitzurechnen (§ 19(4)Satz3 BauNVO).

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es ist max. 1 Vollgeschoss zulässig.
 Im Einvernehmen mit der Stadt ist ausnahmsweise das Kellergeschoss als zweites Vollgeschoss zulässig, soweit sich dies aus den natürlichen Geländebedingungen ergibt.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1. Traufhöhe (TH)
 Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit mind. 2,0m und max. 4,5m festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau (bei talseits der Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücken) bzw. über angrenzendem Erdreich (bei bergseits der Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücken). Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.3.1.1. Sonderregelung für Gebäuden mit Pultdächern

Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die bergseitige Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) mit max. 5,5m festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau (bei talseits der Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücken) bzw. über angrenzendem Erdreich (bei bergseits der Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücken).
 Die talseitige Traufhöhe wird mit max. 7,50m festgesetzt. Sie ist zu messen in Mitte der talseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich.

2.3.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe, ausgenommen bei Gebäuden mit Pultdächern, wird mit max. 11,00m festgesetzt. Sie ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenem Erdreich zu messen.
 Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer/Wandflächen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.

3. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Baugrundstücken (§ 9(1)25 BauGB)

- Die Vorgartenzonen (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie ist mit Sträuchern, Blüthengehölzen und kleinkronigen Laubbäumen 2. und 3. Ordnung zu bepflanzen.
- Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind in gegliederter Anordnung mit Bäumen und Sträuchern 2. bis 5. Ordnung zu bepflanzen.
- Notwendige Stützmauern sind zu überpflanzen.
- Die vorhandene Bepflanzung ist weitgehend zu erhalten.

4. Öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB i.V.m. § 9(1) 25 BauGB)

Die Fläche ist als extensive Wiese zu erhalten bzw. zu entwickeln. Die bestehende (gruppenartige) Gehölzplantzung ist zu erhalten und ggfls. zu ergänzen.
 Hinweis:
 Diese Flächen sollen dem Öko-Konto gutgeschrieben werden. Weitergehende Maßnahmen sind in diesem Verfahren zu benennen.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1)21 BauGB i.V.m. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9(1)10 BauGB)

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Versorgungsträger (EVU, Werke, etc) sind von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten

6. Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden. Die genauen Abmessungen und Böschungstiefen bleiben dem Straßenentwurf vorbehalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) LBauO - 1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern zu versehen. Die Mindestdachneigung beträgt 20°, bei Gebäuden mit Pultdächern mind. 15°. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Dacheindeckungsmaterial im Spektrum Braun, Schwarz, grau und blau zulässig. Dacheinschnitte (Loggien) dürfen 1/3 der zugehörigen Traulänge nicht überschreiten.
 Bei Gebäuden mit Pultdächern sind Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer/Wandflächen unzulässig.

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Topographische Veränderungen können an der Grundstücksgrenze beginnen. Falls Stützmauern vorgesehen sind, so sind diese aus zu beplantenden Elementen in einer Höhe von max. 1,5m herzustellen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen Straßen zugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 0,80m hoch sein. Bezugsebene ist das jeweils angrenzende Straßenniveau. Im sonstigen Grundstücksbereich dürfen Einfriedungen max. 1,40m hoch sein.

gesamter Änderungsbereich EMPFEHLUNGEN

- Die Außenwände sollen in hellem Material ausgeführt werden, soweit sie nicht mit dunkel gebeiztem Holz ausgeführt werden.
- Aufgrund der extremen Topographie ist der Gestaltung der Grundstücksfreifläche besonderes Gewicht beizumessen. Mit Auffüllungen ist sensibel umzugehen, insbesondere im Bereich der seitlichen Grundstücksfreiflächen. Damit von der Auffüllung keine Wirkung ähnlich wie von Gebäuden ausgeht, sollen diese in Höhen gestaffelt (Ebenen) ausgeführt und entsprechend bepflanzt werden. Eine homogene naturnahe nachbarliche Geländeanpassung ist anzustreben.

HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

- Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. DIN 1054 zu beachten.
- Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

PLANZEICHEN

- Grenze Änderungsbereichs
- öffentliche Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (§ 9(1)11 BauGB)
- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen, von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9(1)2 und 10 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO)
- Öffentl. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (§ 9(1)21 BauGB)
- Firstrichtung (§ 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 88(1)1 u. (6) LBauO)
- zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich. Böschungen (§ 9(1)26 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche
- Vermaßung