

# Bebauungsplanerweiterung

# Stadt Kirn

## “Steinenberg - Mitte”

## M. 1 : 1.000

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) BauNVO	2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 20 BauNVO			3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	GRZ	GFZ	Z	
Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO	0,4	0,8	II	offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Bereich des Leitungsschutzstreifens darf eine maximale Bauhöhe von 286,50 m über NN nicht überschritten werden.

#### Stellung der baulichen Anlagen

Die vorgegebenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich einzuhalten.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 (1) 6 BauGB

Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig und bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

#### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - § 9 (1) 4 BauGB, § 12,14 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der seitlichen Abstandsflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und gedachter Verlängerung der hinteren Baugrenze bei Einhaltung eines Abstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

In begründeten Ausnahmefällen (starke Hanganschnitte) können Garagen bis auf 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen i.V.m. von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen - § 9 (1) 21, 24 BauGB

Für die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der RWE festgesetzt. In dem Schutzstreifen ist die oben benannte Höhe von 286,50 m über NN einzuhalten.

Um den Mast 103 (in der Planurkunde dargestellt) muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 12,00 m von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von 5,00 m über dem Urgelände nicht überschreiten.

In den Randbereichen bzw. außerhalb des Schutzstreifens der Leitung dürfen nur solche Bäume und Sträucher gepflanzt werden, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind, da sonst durch einen eventuellen Baumbruch die Leitung beschädigt werden kann.

#### Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1) 20, 25 BauGB, § 86 LBauO

#### Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25b BauGB (in Privater Grünfläche)

Die entsprechend festgesetzten Bäume (Süßkirsche und Feldahorn) sind gemäß DIN 18920 zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten (dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches der Bäume zu erreichen). Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde – gleichwertig zu ersetzen.

Die entsprechend festgesetzten Flächen (Sukzessionsgebüsch mit kleinflächigen, offenen Wiesen-Bereichen; teilweise brachliegend und mit aufwachsenden Gehölzen) sind zu erhalten.

Die darin enthaltene Trockenmauer ist dauerhaft zu erhalten, von jeglichem Gehölzaufwuchs freizustellen und freizuhalten, um sie als südexponierten Lebensraum für wärme- und trockenheitsliebende Tier- und Pflanzenarten zu sichern.

Die übrigen Flächen sind der freien Entwicklung zu überlassen. Alternativ dazu ist auch eine Freistellung von aufwachsenden Sämlingen (1-mal jährlich; Gehölze mit einem Stamm-Umfang von über 50cm sind zu erhalten) und eine höchstens 2-malige Mahd jährlich möglich, wobei stets 20% der Fläche (alternierende Teilabschnitte) ungeschnitten bleiben müssen.

Grundsätzlich ist in diesen Bereichen das Befahren mit schwerem Gerät zu unterlassen sowie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und –geräte; jegliche bauliche Anlagen sind hier unzulässig.

Die entsprechend festgesetzte (nicht für das Baugrundstück in Anspruch genommene), extensiv gepflegte Glatthaferwiese ist als Extensivwiese zu erhalten und 1-2 mal jährlich zu mähen.

Auch auf dieser Fläche ist grundsätzlich das Befahren mit schwerem Gerät sowie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und –geräte zu unterlassen; jegliche bauliche Anlagen sind hier unzulässig.

#### Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9(1a) S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)

41,03 % der Kosten für die Maßnahmen auf der externen Kompensationsfläche (Ökokonto-Fläche - Erwerb, Herstellung und Pflege) werden den Eigentümern der von der Bebauungsplan-Erweiterung betroffenen Baugrundstücke zugeordnet.

Dies entspricht dem für den vorliegenden Eingriff abzubuchenden Anteil (2.166 m²) an der Gesamtfläche (5.279 m²) der Ökokonto-Fläche.

Die zur landespflegerischen Kompensation erforderlichen Maßnahmen werden von einer Fläche des Ökokontos der Stadt Kirn abgebucht.

Von einer (insgesamt 5.279 m² großen) Ersatzfläche (Flur 46, Gewinn 'Im neuen Berg', Flst. 30) werden nun die erforderlichen 2.166 m² abgebucht, sodass noch 3.113 m² auf dem Ökokonto verbleiben.

Für die gesamte Fläche wurde im Rahmen der Erarbeitung eines Ökokontos für die Ortsgemeinde bereits eine Entwicklungskonzeption erstellt (BAUVERWALTUNG DER STADT KIRN 1999) und bei der Unteren Landespflegebehörde eingebucht.

Die funktional als Ausgleich für den vorliegenden Eingriff im Gebiet "Steinenberg-Mitte" idealen Maßnahmen (Entwicklung von extensivem Grünland sowie Gehölzbiotopen, die auch jeweils durch den Eingriff zerstört werden) wurden bereits realisiert.

Die Anerkennung der bei der Unteren Landespflegebehörde eingereichten Unterlagen als Ökokonto dient der rechtlichen Sicherung der Fläche.

Weitergehende Ausführungen sowie die Pflanzenliste können dem landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.M. § 86 LBauO

##### 1. Dachneigung und -form

Bei Wohngebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.

Flachdächer sind nur bei Nebenanlagen, Garagen und als untergeordnete verbindende Elemente von Gebäuden ohne Dachüberstand zulässig.

Dachgauben sind zulässig, sie dürfen jedoch nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen. Sie dürfen auf max. 2/5 der Dachlänge angeordnet werden. Zwischen Gaube und Ortsgang ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

##### 2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugewegungen als gärtnerisch anzulegen.

##### 3. Garagengestaltung

Nebeneinander stehende Garagen sind in Form, Material und Höhenentwicklung einander anzugleichen.

##### Hinweise

Funde i.S.d. des § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.

Sollte durch Anpflanzungen oder sonstigen Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreicht werden, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist der Versorgungsträger berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Grundstückseigentümers/ Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht.

Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht.













Auf die Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen.

Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass nach § 24 (2) Satz 12 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPflG) Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschnitten oder abgebrannt werden dürfen.




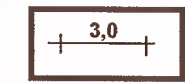
Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleiben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

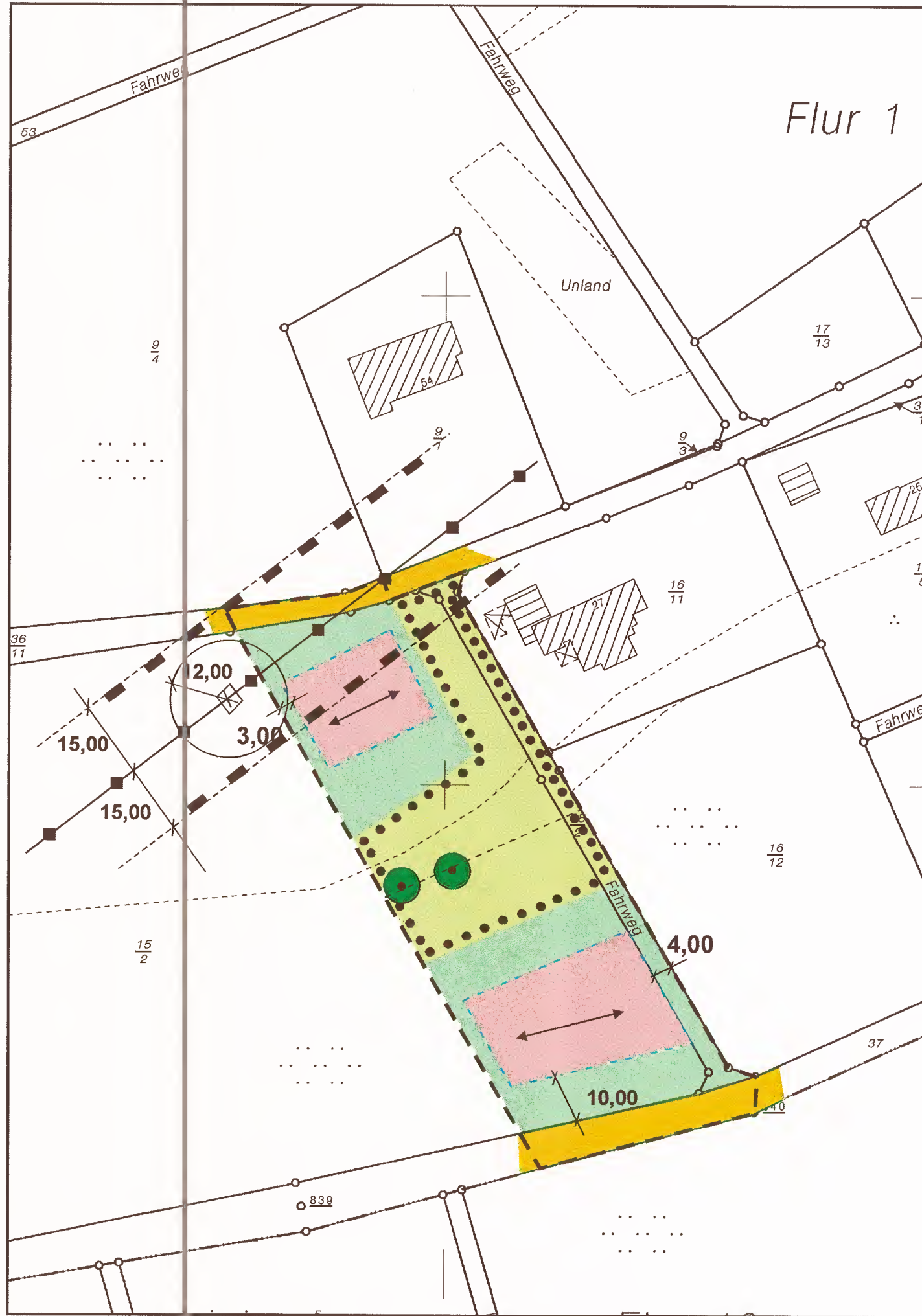
Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 06. Juli 1998 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.

### PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  WR Reines Wohngebiet (WR)
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  GRZ Grundflächenzahl
-  GFZ Geschoßflächenzahl
-  II Zahl der Vollgeschosse
-  ED Offene Bauweise, nur Einzel- Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Erhalt von Bäumen
-  Hauptfirstrichtung

### PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  123/4 Flurstücksnummer
-  3,0 Vermaßung in Metern



### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.08.2001 (BGBl. I S. 2013)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994).
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (GVBl. S. 280).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2111).

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom **14. MRZ. 2002**  
 Der Bürgermeister *[Signature]*  
 Die Bebauungsplanerweiterung hat nach Beschluss durch den Stadtrat vom **29. MAI 2002** in der Zeit vom **1.7. JUNI 2002** bis einschließlich **1.6. JULI 2002** nach § 3 BauGB ausgelegen.  
 Der Bürgermeister *[Signature]*  
 Die Bebauungsplanerweiterung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am **2.8. AUG. 2002** vom Stadtrat als Satzung beschlossen.  
 Der Bürgermeister *[Signature]*  
 In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom **11. SEP. 2002**

Ausfertigungsvermerk:  
 Die Bebauungsplanerweiterung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum *Kirn, 09. SEP. 2002*  
 Unterschrift (Amtsbezeichnung) *[Signature]*

