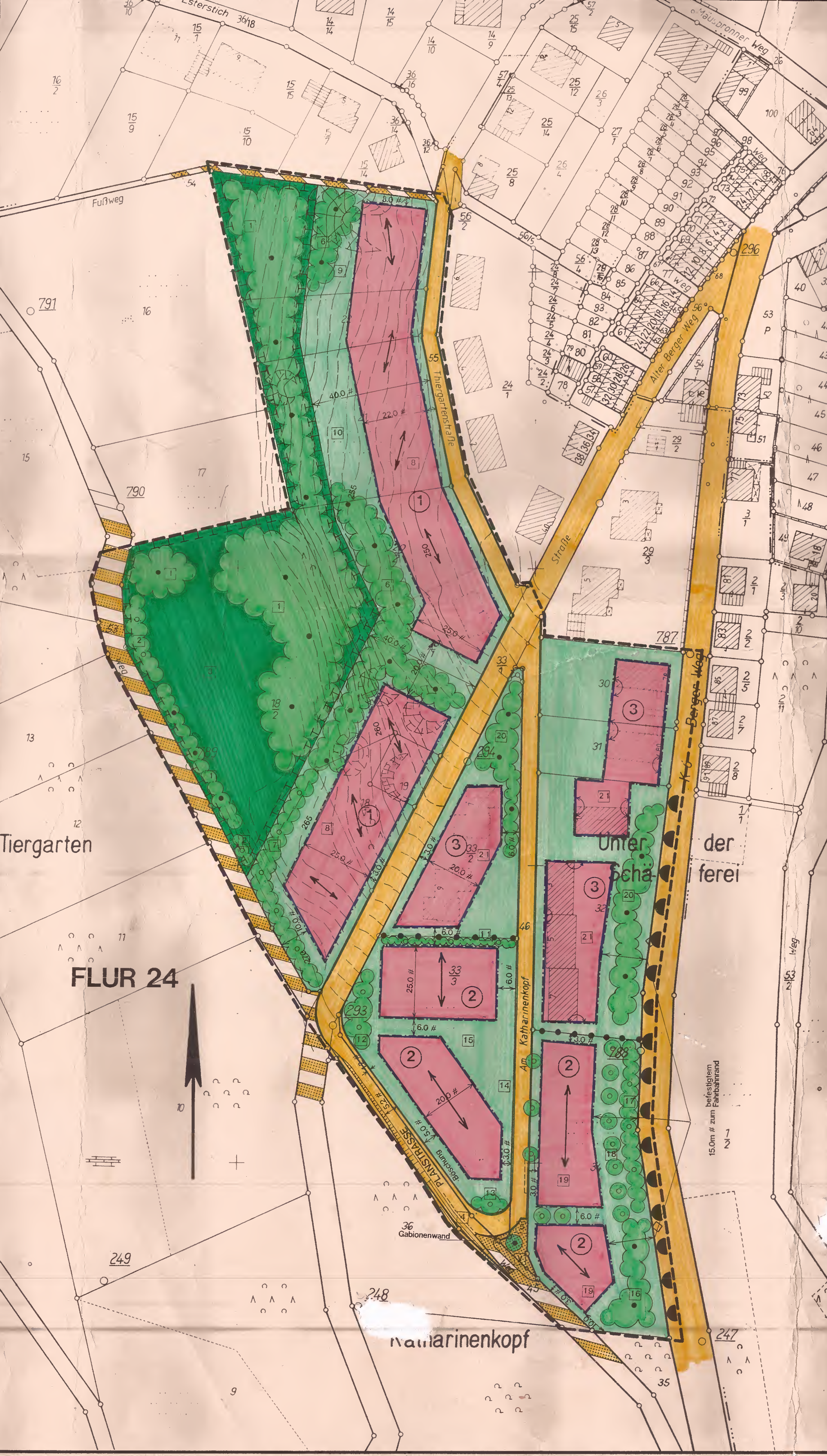


BEBAUUNGSPLAN DER STADT KIRN  
TEILGEBIET "UNTER DER SCHÄFEREI - KATHARINENKOPF - AM TIERGARTEN"  
FLUR 24  
M 1 : 1000

ANLAGE



**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die bauliche geänderte Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, 1987 S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

**Textliche Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB § 1(2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung §§ 16, 17, 18 BauNVO		max. Firsthöhe (m) <sup>a)</sup>		max. Höhe ü. NN (m) <sup>a)</sup>		GRZ GFZ		Bauweise § 9(1)2 BauGB § 22(2) BauNVO
	max. Traufhöhe (m) bergseitig	max. Traufhöhe (m) talseitig	max. Firsthöhe (m) <sup>a)</sup>	max. Höhe ü. NN (m) <sup>a)</sup>	GRZ	GFZ			
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO -	① <sup>1)</sup> 6,50 ② <sup>2)</sup> 6,00 ③ <sup>3)</sup> 6,00	6,50 9,00 9,00	13,00 13,00 13,00	27,5 27,5 27,5	0,3 0,4 0,3	0,8 0,8 0,6		o	

1) Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) ist in der Mitte der berg- und talseitigen Gebäudelinie über gewachsenen Erdbreich zu messen.  
2) Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) ist in der Mitte der berg- und talseitigen Gebäudelinie über gewachsenen Erdbreich bzw. über Straßenniveau zu messen.  
3) Die Firsthöhe ist zu messen von Oberkante Rohfußboden des untersten Geschosses bei Oberkante bzw. Firstpunkt des Gebäudes.  
4) Die absolute Höhe baulicher Anlagen oder Teile davon dürfen die Höhe von 27,5 m ü. NN nicht überschreiten.

Beispiele für Ordnungsbereich ①, mittlere Hangneigung 20°, M 1:200

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 25% überschritten werden. Eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50% ist nur für Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig, und nur bei Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (Schotterterrassen, weitflüßiges Pflaster, Rasengittersteinen o.ä.) (§ 19(4) Satz 3 BauNVO).

**Stellung baulicher Anlagen - § 9(1)2 BauGB -**

Die Längsachse der Hauptgebäude -angegeben durch die Firstrichtung- ist im Ordnungsbereich ① dem natürlichen Höhenlinienverlauf nach auszurichten.

**Nebenanlagen und Garagen - § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23(5) BauNVO -**

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

**Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen - § 9(1)11 BauGB -**

Unmittelbare Zu- und Abfahrten zur bzw. von der K 6 sind im gekennzeichneten Bereich unzulässig.

**Flächen gem. § 9(1)26 BauGB**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers (Planstraße) erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesen zu dulden.

**Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20 u. 25 BauGB i.V.m. § 86 LBauO -**

- Auf öffentlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- ① Der gesamte Gehölzbestand ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- ② Die vorhandenen, den Wirtschaftsweg begleitende Gehölze sind durch eine 7,0m breite und ca. 35,0m lange geschlossene Gehölz- pflanzung zu ergänzen.
- ③ Der zentrale Wiesenbereich ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

- Auf öffentliche Verkehrsflächen

- ④ Alle 3,0m sind Kletterpflanzen - vorzugsweise Efeu oder Waldbre - am Gabionenfuß und -kopf zu pflanzen.
- ⑤ Die junge Eiche ist zu erhalten.

- Auf privaten Grundstücksflächen, allgemein

Bei allen Stellplätzen und sonstigen Stell- und Lagerflächen müssen mind. 25% der Fläche mit Grassaat angelegt werden. Empfohlen wird hierzu die Verwendung von Rasengittersteinen oder weitflüßig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm).

50 % der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil an Gehölzflächen muß dabei mind. 50% betragen (= 25% der unbebauten Grundstücksfläche). Für Anpflanzungen sind zu 70 % standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

- Auf privaten Grundstücksflächen zusätzlich zu Ordnungsbereich ①

- ⑥ Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.
- ⑦ Entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein 7,0m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen (ca. 600 m<sup>2</sup>).
- ⑧ Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist 1 einheimischer Laubbaum l. Ordnung zwischen benachbarten Baukörpern und zwischen den Baukörpern und öffentlichem Straßenraum, zu pflanzen. Die Mindestqualität der Bäume ist Hochstamm 3x v.m.BSU. 18 - 20 cm.
- ⑨ Der vorhandene, durch eine Bebauung gestörte Gehölzsaum ist durch Anpflanzung mit geeigneten, heimischen Arten neu aufzubauen.
- ⑩ Die verbleibenden Freiflächen sind als Extensivwiesen zu erhalten oder zu entwickeln.

- Auf privaten Grundstücksflächen zusätzlich zu Ordnungsbereich ②

- ⑪ Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 33/3 ist eine mind. 3,0m breite heimische Strauchpflanzung anzulegen. Auf dieser Pflanzfläche sind zusätzlich 5 großkronige, heimische Laubbäume anzupflanzen.
- ⑫ Entlang des Kreuzungsbereichs Planstraße-Alter Berger Weg ist eine ca. 200m<sup>2</sup> große Fläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Auf dieser Fläche sind mind. 6 großkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen.
- ⑬ Entlang des Kreuzungsbereichs Planstraße-Am Katharinenkopf ist eine ca. 50m<sup>2</sup> große Fläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Auf dieser Fläche sind mind. 3 großkronige Bäume anzupflanzen.
- ⑭ Stellplätze (alle 4 St) sind durch großkronige, heimische Laubbäume zu gliedern, mind. sind jedoch 7 großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen.
- ⑮ Auf den verbleibenden Grundstücksflächen sind zusätzlich 4 großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen.
- ⑯ Für die Hälfte der Baumpflanzungen auf der Parzelle 33/3 (mind. 12 Bäume) ist die Mindestqualität Hochstamm 3x v.m.BSU. 18 - 20 cm).
- ⑰ Die Gehölzgruppe im südöstlichen Bereich ist zu erhalten.
- ⑱ Die bestehende Gehölzgruppe ist durch eine 5,0m reihige (ca. 7,0m breite) Abpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 34 zu ergänzen.
- ⑲ Auf Parzelle 34 sind zusätzlich 8 heimische Bäume l. Ordnung zwischen der östlichen Baugrenze und östlicher Grundstücksgrenze, 3 Bäume l. Ordnung zwischen westlicher Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sowie 2 Bäume l. Ordnung zwischen beiden Baufenstern zu pflanzen. Die Planeintragung kennzeichnet den ungefähren Standort der Bäume. Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Die Wiesenanlage ist extensiv zu pflegen.
- ⑳ Die östlichen Gebäudefronten sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

- Auf privaten Grundstücksflächen zusätzlich zu Ordnungsbereich ③

- ㉑ Der Gehölzbestand ist zu erhalten.
- ㉒ Die östlichen Gebäudefronten sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

vorzugsweise zu verwendende Gehölze für Anpflanzungen nach § 9(1)25a BauGB:  
(Mindest-Pflanzqualitäten in Klammern, wenn nicht anders im Text bestimmt)

Bäume l. Ordnung: (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm)  
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume II. Ordnung: (Heister, 2x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch bzw. in Einzelstellung: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm)  
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Wildkirche), Sorbus aria (Meißelbeere), Pyrus pyrastra (Birne), Malus sylvestris (Wildapfel)

Landschaftssträucher für Gehölzpflanzungen (2x verpflanzt, 70 - 90 cm hoch)  
Berberis vulgaris (Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus mahaleb (Weichelskirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Blüh- und Ziersträucher  
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne), Buddleia alternifolia (Schmetterlingsstrauch), Spiraea arguta (Schneespiree), Spiraea bumalda (Rosenspiree), Syringa vulgaris (Flieder), Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie), Ribes spp. (Johannisbeere)

Hinweis: weitergehende Ausführungen und Hinweise bzgl. landespflegerischer Maßnahmen (Wasserrückhaltung, Behandlung des Mutterbodens, Stammschutz etc.) sind dem landespflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

**Gestalterische Festsetzungen - § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO -**

**Dachneigung:**

Bei Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 15°-30° einzuhalten. Dachneigungen von > 30° sind dann zulässig, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkeliges Satteldach unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung von 30°.

**Dacheindeckung:**

Für die Dacheindeckung ist nur dunkelgraues oder dunkelbraunes Dacheindeckungsmaterial zulässig.

**Einfriedigungen:**

Einfriedigungen sind bis zu einer max. Höhe von 0,80m zulässig.

**Zuordnungsfestsetzung - § 8a Satz 4 BNatSchG -**

89 % der nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie 89% der auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Hinweis:  
Die verbleibenden 11% der nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten öffentlichen Fläche sowie 11% der auszuführenden Ersatzmaßnahmen dienen als Ersatzmaßnahme für den Bau der Erschließungsanlage (Planstraße).  
In der Anlage zum landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan ist eine prozentuale Kostenverteilung auf die jeweiligen Baugrundstücke aufgeführt (Grundlage der Berechnung ist die Bilanzierung und Ermittlung der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, in Gegenüberstellung und "Verrechnung" mit dem schon auf den Baugrundstücken zu leistendem Ausgleich. Diese prozentuale Aufteilung kann als Anhalt für die Ausgestaltung einer entsprechenden Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 8a BNatSchG herangezogen werden).

Hinweise

1. Im Baugebiet auf den Parzellen 18/2 und tw 18/1 befindet sich eine Feuchtwiese. Es wachsen hier Indikatorpflanzen, die auf einen relativ hohen Grundwasserstand unterhalb der Geländeoberfläche, Hangwasser o.ä. schließen lassen.
2. Das nördliche Drittel des Plangebietes kann durch oberflächennahen Grubenabbau der ehemaligen Steinkohlgrube Medicus berührt sein.
3. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Aufstellungsbeschluss vom 8.2.1993  
Der Stadtbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 15.2.95 vom Stadtrat als Satzung beschlossen  
Der Stadtbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 19.2.1995  
Stadtverwaltung Kirn  
Verwaltung  
Hilfswort  
Hilfswort

Ausfertigungsvermerk:  
Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 1 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum  
Kirn, 28.6.1995

Unterschrift (Amtsbezeichnung)  
Hilfswort  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Stadtrat vom 24.12.94 in der Zeit vom 13.1.95 bis einschließlich 13.1.95 nach § 1 BauGB ausgelegen  
Der Stadtbürgermeister

Gehört zum Bescheid vom 03.06.95 Az. 610-610-13/1923 gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. § 11 (3) BauGB geltend gemacht.  
Kreisverwaltung Bad Kreuznach

Melborg  
Ltd. Kreisrechtsdirektor

Kreisverwaltung Bad Kreuznach



**PLANZEICHEN**

Symbol	Bedeutung
—	SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG
—	STRASSENABGRENZUNGSLINIEN
—	BAUGRENZEN
—	GRENZE RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
—	BÖSCHUNG
o	HÖHENLINIEN
o	OFFENE BAUWEISE
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHLEN
↔	STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, FIRSTRICHTUNG
—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. MASS BAULICHER NUTZUNG
① - ③	ORDNUNGSBEREICHE
① - ㉒	GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN
—	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
—	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRGRÜN
—	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, WIRTSCHAFTSWEG
—	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
WA	ALLGEMEINES WOHNGEbiet, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
—	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
—	ÖFFENTLICHE FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZU PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
—	ERHALTUNG DER VORHANDENEN GEHÖLZE, BÄUME UND STRÄUCHER
—	ERHALTUNG VON BÄUMEN
—	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
—	ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN