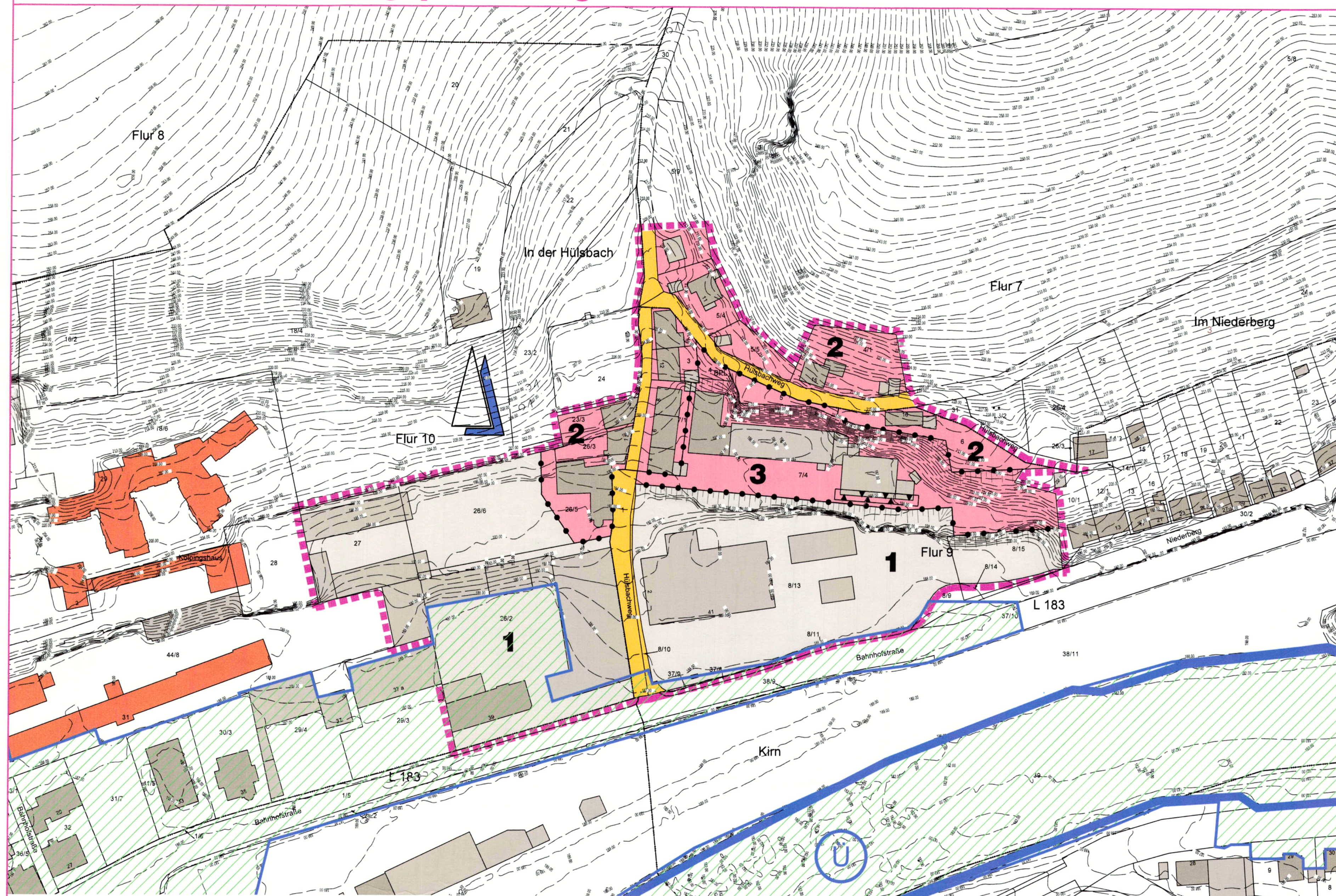


1. Änderung Bebauungsplan Teilgebiet "Ober dem weißen Garten" Stadt Kirn



TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1.1.1 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1, GE - Gewerbegebiet

"GEWERBEGEBIET" nach § 8 BauNVO.

Die folgenden Nutzungen sind allgemein zulässig (§ 1 (5) BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Gem. § 1 (9) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig

- Bordelle,
- Fitness-Studios
- Saunaanlagen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Ausnahme: zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.

Die folgenden Nutzungen sind allgemein nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO), bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO):

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 (5) BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)
- Vergnügungsgestalten sind (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.1.2 Geltungsbereich der Ordnungsziffern 2 und 3, WA – Allgemeines Wohngebiet

"ALLGEMEINES WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO.

Die folgenden Nutzungen sind allgemein zulässig (§ 1 (5) BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme: zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Die folgenden Nutzungen sind allgemein nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO), bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 3 des Bebauungsplans festgesetzt:

Baugebiet	WA	Höhe baulicher Anlagen	max. 220 m über NN
Grundflächenzahl	0,4	Anzahl der Vollgeschosse	V

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

1.3 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

1.3.1 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR GEWERBELÄRM

Bei Neu-, Umbau- und Erweiterungsbauten oder Nutzungsänderungen von Gewerbebetrieben, die auf der Gewerbefläche der Ordnungsziffer 1 (GE) angesiedelt sind, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Räumen in den Teilflächen der Ordnungsziffer 2 (WA1) und Ordnungsziffer 3 (WA2) durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.

An den Fassaden der zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der plangraphisch festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind offene Fenster für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 unzulässig. Ausnahme: zulässig sind offene Fenster zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass 50 cm außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters der Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten ist.

1.3.2 PASSIVER SCHALLSCHUTZ INNERHALB DES PLANGEBIETES

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von $L_a > 63$ dB bei Neu-, Umbau- und Erweiterungsbauten ein verbesserter baulicher Schallschutz notwendig, der bei der Baugenehmigung nachzuweisen ist. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den Anlagen 6 und 7 der schalltechnischen Untersuchung (IBS Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH, Frankenthal, Bericht Nr. 22.3.550 vom 03.08.2022) zum Bebauungsplan für die entsprechenden Berechnungshöhen am Gebäude sowie die einzelnen Geschosse dargestellt.

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Raumart und –größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen können beispielsweise sein: vorgebaute Pufferäume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämm-Lüfter, u.a.m. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuspegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10m^2$ nicht überschreiten).

Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (§ 31 BauGB).

1.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 3 des Bebauungsplanes eine maximale Höhe baulicher Anlage von max. 220 m über NN festgesetzt.

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Geländes.

Oberer Bezugspunkt: Für die maximale Höhe der baulichen Anlage, der höchst gelegenen Punkt der Anlage.

2. Hinweise

2.1 DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

2.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einfließen zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.

2.3 BAUEN IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETEN BEREICH

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind überschwemmungsgefährdete Bereiche der Nahe dargestellt. Dies sind Bereiche, die bei einem Extremhochwasser oder bei einem Versagen / Überfluten von vorhandenen Hochwasserschutzanlagen überflutet werden. In den dargestellten Bereichen ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- Ordnungsziffer 1
"Gewerbegebiet"
- Ordnungsziffer 2 und 3
"Allgemeines Wohngebiet"

- 1
Ordnungsziffer
- Straßenverkehrsfläche

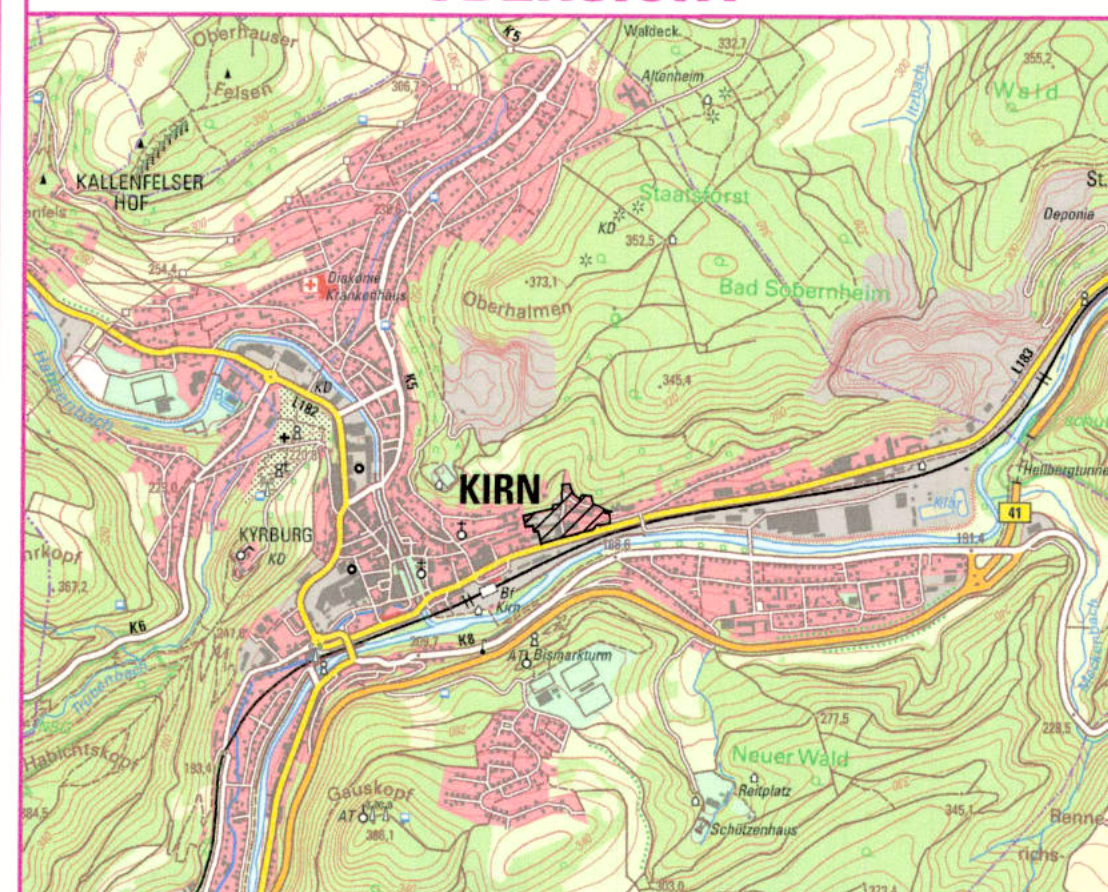
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Nutzungsgrenzen aus Kataster
- Flurgrenzen
- Geländeabbruchkante (Bestand)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hier: Maßnahmen gem. TF 1.3.1
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz hier: gesetzl. festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz hier: Überschwemmungsgefährdeter Bereich

ÜBERSICHT



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2234).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesbaurechtsordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat Kirn hat am 16.12.2021 gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet "Ober dem weißen Garten" als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.07.2022 bekannt gemacht.

55606 Kirn, den 03.02.2023

Frank Ensinger

Stadtbürgermeister

2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

a.) Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet "Ober dem weißen Garten" wurde am 03.02.2022 vom Stadtrat Kirn gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 03.02.2022 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung in der Zeit vom 15.08.2022 bis einschließlich 02.09.2022.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 28.07.2022 durchgeführt. Die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB der hieraus eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates Kirn am 03.11.2022.

b.) Der geänderte Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet "Ober dem weißen Garten" wurde am 03.11.2022 vom Stadtrat Kirn gebilligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 11.11.2022 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 21.11.2022 bis einschließlich 04.01.2023.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2022 mit einer Frist bis zum 04.01.2023.

Die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB der hieraus eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates Kirn am 03.02.2023.

55606 Kirn, den 03.02.2023

Frank Ensinger

Stadtbürgermeister

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet "Ober dem weißen Garten" wurde am 03.02.2022 vom Stadtrat Kirn gemäß § 24 der GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55606 Kirn, den 03.02.2023

Frank Ensinger

Stadtbürgermeister

4. AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Aufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet "Ober dem weißen Garten" mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Kirn übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55606 Kirn, den 07.02.2023

Frank Ensinger

Stadtbürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet "Ober dem weißen Garten" als Satzung ist am 07.02.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirn-Land, Bahnhofstraße 31, 55606 Kirn, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Ober dem weißen Garten" am 07.02.2023 in Kraft getreten.

55606 Kirn, den 13.02.2023

Frank Ensinger

Stadtbürgermeister

Jakoby + Schreiner Ingenieurbüro für Bauwesen Beratende Ingenieure			
Simmerer Straße 18, 55481 Kirchberg, Tel. 06783/4033, Fax 4039			
bearbeitet	24.01.2023	KJ	
gezeichnet	24.01.2023	KJ	
geprüft	24.01.2023	KJ	

Stadt Kirn Kirchstraße 3 55606 Kirn Tel. 06722/135-290			
---	--	--	--

1. Änderung Bebauungsplan Teilgebiet "Ober dem weißen Garten" Gemarkung Kirn	Blatt Nr.: 1.0
Plangröße: 1,00 qm	
CAD-Name: (M48EB.dwg)	
Lageplan	
Maßstab: 1 : 500	

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name



K. Jakoby