

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "WOHNBEBAUUNG FREIHEITSSTRASSE, KIRCHHEIMBOLANDEN - ÄNDERUNG I", PLANTEIL I, STAND SATZUNG

GELTUNGSBEREICH (M. 1:500):

Stadt Kirchheimbolanden von: B-Plan "Wohnbebauung Freiheitsstraße - Änderung I"
Textliche Festsetzungen
Seite 1 von 6

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung Freiheitsstraße- Änderung I“

Vorhabenträger:
Herr Dennis Berberich und Herr Alexander Tines-Horvath
Brunnhildstr. 2
67240 Bobenheim-Roxheim

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauNVO** BauNutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanV** Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plansinhalts) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 1991, S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- LBauO** Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- UVPG** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 84), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- BImSchG** Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)
- WBG** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1416)
- LStrG** Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
- BdschG** Bundesdenkmalgesetz vom 17.03.1989 (BGBl. I S. 920), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- DBschG** Denkmalschutzgesetz vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. S. 3330)
- GemO** Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)
- LMRG** Nachbarschaftsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15.09.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

1.022-2_TF_MU-SATZUNG_Änderung I_230621 Docx Stand: 21.06.2023

Stadt Kirchheimbolanden von: B-Plan "Wohnbebauung Freiheitsstraße - Änderung I"
Textliche Festsetzungen
Seite 2 von 6

Hinweis: Alle Inhalte der Begründung des Ursprungsbebauungsplans gelten unverschieblich fort. Zum schnellen und einfachen Erkennen der ergänzten Änderungen werden diese ROT geschrieben. Zusammenfassung der wesentlichen und notwendigen Änderungen des Bebauungsplans:
- Änderung der zulässigen Bebauung MU 2 von Mehrfamilienhäuser auf Reihenhäuser und Doppelhäuser
- Entfall der Tiefgarage, notwendige Stellplätze werden oberirdisch realisiert

Entfallene Texte sind kenntlich gemacht indem sie durchgestrichen wurden.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauNVO)

1.1.1 **Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)**
Innerhalb des Bereiches MU sind die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise im Sinne des § 6a Absatz 3 nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 BauNVO) sind Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird in den Bereichen MU 1, MU 2 und MU 3 auf 0,6 festgesetzt. Die maßgebende Grundstücksfläche ist die Gesamtgröße des Flurstückes mit der Nr. 2005/40.

1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 17 BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird in den Bereichen MU 1, MU 2 und MU 3 auf 1,2 festgesetzt. Die maßgebende Grundstücksfläche ist die Gesamtgröße des Flurstückes mit der Nr. 2005/40.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Bezugspunkt:
Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude im MU 1 gilt die Höhe 246,87 m über NN, der sich im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze gemäß Planzeichnung befindet. Für die Höhe der Gesamtgebäude im MU 2 und MU 3 gilt die Höhe 245,80 m über NN, die sich im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze gemäß Planzeichnung befindet.
Maximale Gebäudehöhe:
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend den Einträgen in die Nutzungstabellen festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Oberkante First bzw. Flachdach-Attika) gemessen.
Zahl der Vollgeschosse:

1.022-2_TF_MU-SATZUNG_Änderung I_230621 Docx Stand: 21.06.2023

Stadt Kirchheimbolanden von: B-Plan "Wohnbebauung Freiheitsstraße - Änderung I"
Textliche Festsetzungen
Seite 3 von 6

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im MU 1 zwei Vollgeschosse plus ein Erdgeschoss, im MU 2 drei Vollgeschosse und im MU 3 drei Vollgeschosse plus ein Erdgeschoss.

Die geplanten Gebäudehöhen im MU 1 dürfen die Höhe der bestehenden Wohnbebauung nördlich des Geltungsbereiches nicht überschreiten.

Die geplanten Gebäudehöhen im MU 2 und MU 3 dürfen die Höhe der bestehenden Wohnbebauung südlich der Bischheimer Straße nicht überschreiten.

Allerdings darf die festgesetzte Höhe für betriebliche bzw. technische Anlagen um maximal 1,50 m überschritten werden.

1.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im MU 1 sowie MU 2 als Reihenhäuser und im MU 2 sowie MU 3 als Mehrfamilienhaus-Regel zulässig sind. Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel oder senkrecht zur Straßenflucht auszuführen.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für Reihenhäuser werden 2 Stellplätze je Wohneinheit hergestellt. Für Mehrfamilienhaus-Regel werden jeweils 1,5 Stellplätze je Wohneinheit hergestellt.

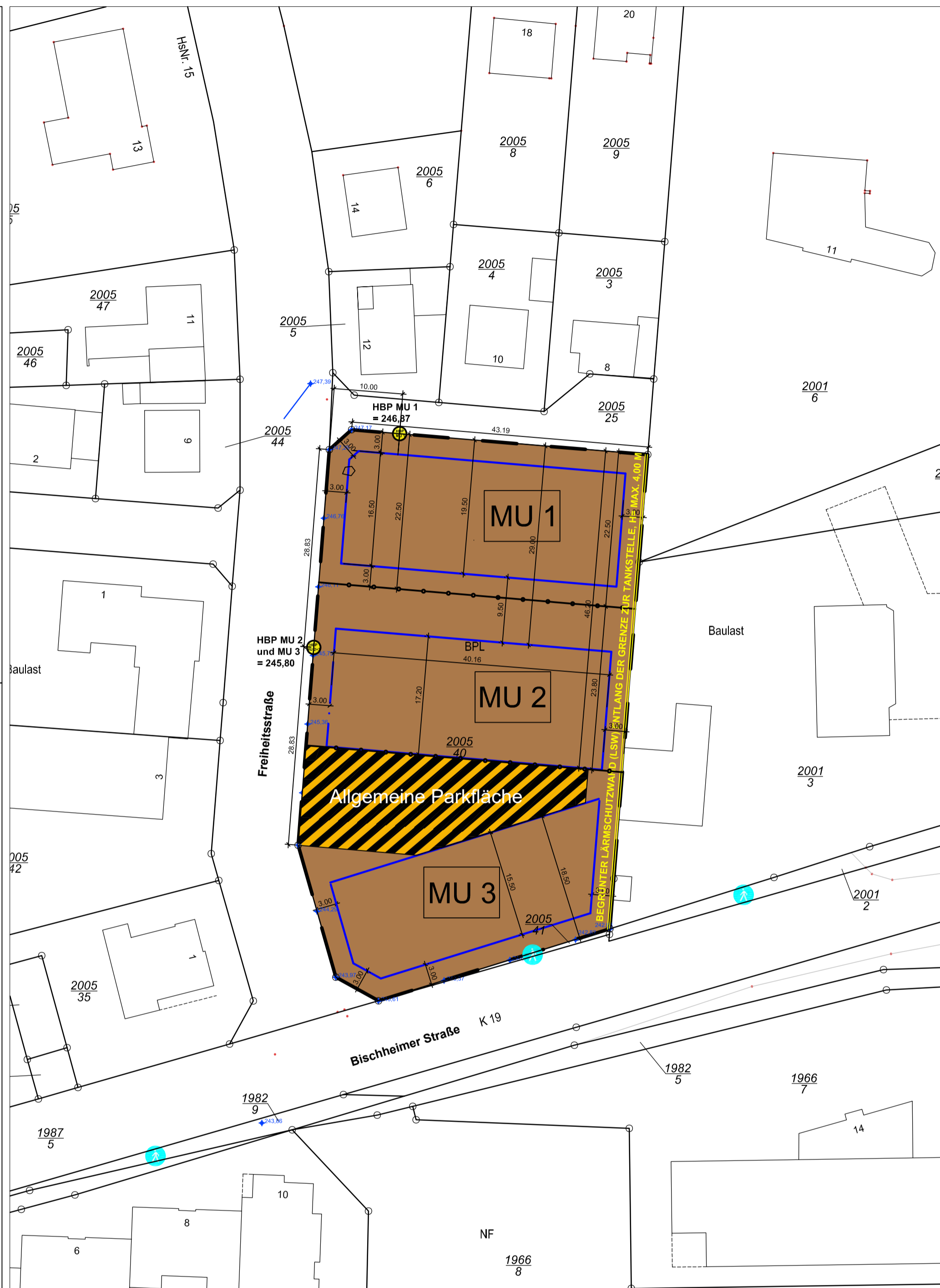
1.5 Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Dachflächen der Gebäude sollen nach Möglichkeit zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen genutzt werden. Falls dies nicht möglich sein sollte, werden stattdessen Grundflächen ausgenutzt.

1.6 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

1.022-2_TF_MU-SATZUNG_Änderung I_230621 Docx Stand: 21.06.2023



ZEICHENLEGENDE:

- Urbane Gebiet (MU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6a BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenachse und Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- vorhand. Grundstücksgrenzen
- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Baugrenze
- Höhenbezugspunkt

NUTZUNGSSCHABLONE:

MU 1 II+STG	MU 2 III
0,6 (1,2)	0,6 (1,2)
max.10,00 m	max.11,00 m
AN+D	AN+D
MU 3 III + STG	
0,6 (1,2)	
max.11,00 m	
AN+D	

Maßstabsbalken:
0 20 40 50

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 12.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2023 bis 02.06.2023 bei der Planaufstellung beteiligt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT - ÖFFENTL. AUSLEGUNG-
Der Bebauungsplanentwurf - Änderung I - mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.05.2023 bis 02.06.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.04.2023 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 21.06.2023 den Bebauungsplan aufgrund des § 24 GemO und des § 10 BauGB als Satzung **BESCHLOSSEN**.
Kirchheimbolanden, den .04.07.2023

gez. Muchow
Stadtverwaltung
Der Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 21.06.2023 übereinstimmt. Die Bebauungsplanung wird hiermit **AUSGEFERTIGT**.
Kirchheimbolanden, den .04.07.2023

gez. Muchow
Stadtverwaltung
Der Bürgermeister

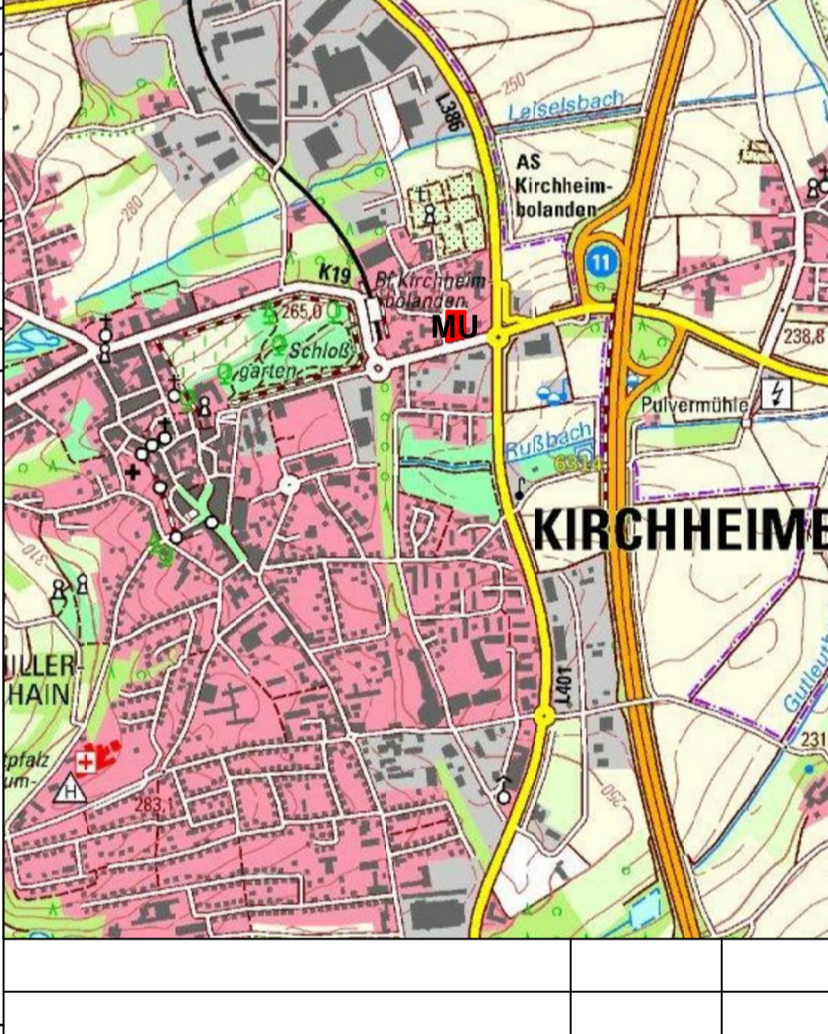
INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung durch die Stadt ist am 07.07.2023 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 4 Abs. 3, § 215 Abs. 1 BauGB sowie § 24 Abs. 6 GemO wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan **RECHTSVERBINDLICH**.
Kirchheimbolanden, den .11.07.2023

gez. Muchow
Stadtverwaltung
Der Bürgermeister

Plangrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Aktualität 07/21)

ÜBERSICHTSKARTE (O. M.):



ÄNDERUNGEN	DATUM	ZEICH
------------	-------	-------

PROJEKT
VORHABENBEZ. B-PLAN
„WOHNBEBAUUNG
FREIHEITSSTRASSE,
KIRCHHEIMBOLANDEN
- ÄNDERUNG I“

**VORHABEN-
TRÄGER**
HERR DENNIS BERBERICH
UND HERR ALEXANDER
TINES-HORVATH
BRUNNHILDSTR. 2
67240 BOBENHEIM-ROXHM.

PLANNER
Planungsbüro
Ilja Wall
Anne-Frank-Str. 8
67578 Gimsheim
+49 152 0601 0404
info@pb-wall.de

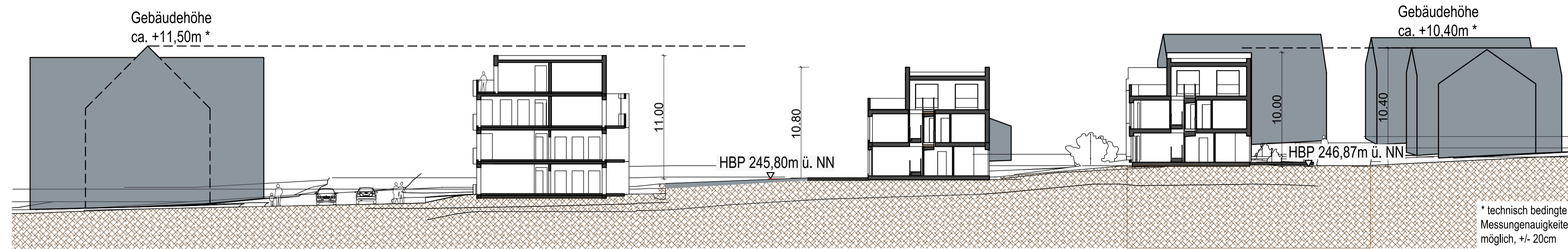
PLAN
PLANTEIL I: PLANZEICHNUNG
MIT TEXTL. FESTSETZUNGEN
PLANSTAND: SATZUNG
(21.06.2023)

**BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES "WOHNBEBAUUNG
FREIHEITSSTRASSE , KIRCHHEIMBOLANDEN SIND:**

TEIL I: PLANZEICHNUNG MIT
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

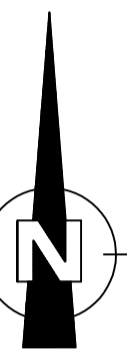
TEIL II: VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN (VEP)
-GESONDERTE URKUNDE-

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "WOHNBEBAUUNG FREIHEITSSTRASSE, KIRCHHEIMBOLANDEN - ÄNDERUNG I", PLANTEIL II, STAND SATZUNG



BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „WOHNBEBAUUNG FREIHEITSSTRASSE, KIRCHHEIMBOLANDEN-ÄNDERUNG I“ SIND:

- TEIL I: PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- TEIL II: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VEP) -GESONDERTE URKUNDE-



Plangrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Alzey (Aktualität 07 / 21)

ÜBERSICHTSKARTE (O. M.):



ÄNDERUNGEN	DATUM	ZEICH

PROJEKT
VORHABENBEZ. B-PLAN
„WOHNBEBAUUNG
FREIHEITSSTRASSE,
KIRCHHEIMBOLANDEN
- ÄNDERUNG I“

VORHABEN-
TRÄGER
HERR DENNIS BERBERICH
UND HERR ALEXANDER
TINES-HORVATH
BRUNHILDSTR. 2
67240 BOBENHEIM-ROXHM.

PLANNER
Planungsbüro
Ilja Wall
Anne-Frank-Str. 8
67578 Gimbshheim
+49 152 0601 0404
info@pb-wall.de

PLAN
PLANTEIL II: PLANZEICHNUNG
MIT TEXTL. FESTSETZUNGEN
PLANSTAND: SATZUNG
(21.06.2023)