

STADT KIRCHHEIMBOLANDEN

BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM WINGERT – ÄNDERUNG 2"



Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches –BauGB–, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 16 BauNVO)

- GFZ 0.8 Geschossflächenzahl als Orientierungswert
- GH Höhe baulicher Anlagen, max. Gebäudehöhe 11m bei Dachneigung < 10° und max. Gebäudehöhe 13 m bei Dachneigung ≥ 10°

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

- Bemaßung (Angaben in Meter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Böschung
- Höhenlinie
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze

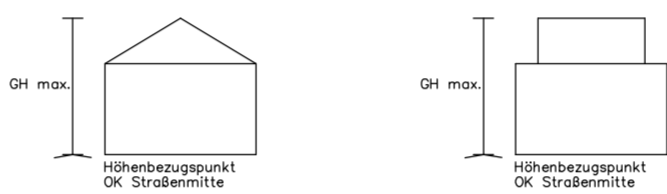
"Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland – Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)".

Rechtsgrundlagen Änderung 2

Rechtsgrundlagen	Rechtsgrundlagen	Rechtsgrundlagen	Rechtsgrundlagen	Rechtsgrundlagen
BauGB	Baugesetzbuch zuletzt geändert	BGBI. IS. 3634	BGBI. IS. 3634	03.11.17
BauNVO	Baunutzungsverordnung zuletzt geändert	BGBI. IS. 3786	BGBI. IS. 1802	21.11.17 14.06.21
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 zuletzt geändert	BGBI. IS. 58	BGBI. IS. 1802	18.12.90 14.06.21
GemO	Gemeindeordnung zuletzt geändert	GVBl. S. 153	GVBl. S. 297	31.01.94 26.06.20
LBauO	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 365	GVBl. S. 112	24.11.98 18.06.19
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz zuletzt geändert	BGBI. IS. 2542	BGBI. IS. 2240	29.07.09 08.12.22
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 283	GVBl. S. 287	06.10.15 26.06.20
DSchG	Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 159	GVBl. S. 543	23.03.78 28.09.21
LNRG	Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 198	GVBl. S. 209	15.06.70 21.07.03

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Stand 04-2023 -
- 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)**
- 1.1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)**
- 1.2.1 Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird im WA mit 0,4 festgesetzt.
- 1.2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im WA als Höchstgrenze mit II festgesetzt.
- 1.2.3 Als Höchstgrenze der Gebäudehöhe von Gebäuden mit einem Flachdach (Dachneigung < 10°), gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Attika, werden im WA 11,00 m festgesetzt.
- 1.2.4 Als Höchstgrenze der Gebäudehöhe von Gebäuden mit einem geneigten Dach (Dachneigung ≥ 10°), gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Höhenbezugspunkt bis zur Firsthöhe (höchste Dachkante) werden im WA 13,00 m festgesetzt. Bei giebelständigen Gebäuden bildet die gedachte Verlängerung der Firsthöhe die Bezugspunkt.



- 1.2.5 Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Höchstgrenze der Gebäudehöhen im WA gilt die Oberkante der Straßennitte (Wingertstraße) in Höhe der Mitte der Gebäudefront.
- 1.2.6 Sofern das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll, darf dessen Geschossfläche im WA zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Die Höhe des Staffelgeschosses darf im WA in Bezug auf die Oberkante der Decke des darunterliegenden Geschosses 3,50 m nicht überschreiten. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen mit Ausnahme der nachfolgend genannten Sonderfälle allseitig um mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

Für Erschließungszwecke (Treppenhaus, Aufzug) kann das Staffelgeschoss an einer nicht der Straße zugewandten Seite und auf maximal 1/3 der Breite dieser Gebäudesite bis an die Außenkante des darunter liegenden Geschosses geführt werden.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen die Staffelgeschosse an der jeweils gemeinsamen Grundstücksgrenze auf der zulässigen Breite bis an die Außenkante des darunter liegenden Geschosses geführt werden.

1.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bis zu 1,5 m ist innerhalb der Grenzen eines Baugrundstückes grundsätzlich zulässig.
- 1.3.3 Da entlang der Wingertstraße die Baugrenze und die Straßenbegrenzungslinie identisch sind, liegen vorhandene Hauszugangstreppe, welche oft den einzigen Zugang zu den Wohngebäuden bilden, außerhalb der Baugrenzen im öffentlichen Straßenraum. Zur Sicherung dieser Zugänge wird festgesetzt, dass max. 1 Treppenanlage pro Wohngebäude (bei Doppelhäusern je Haushälfte), in einer Breite von max. 1,20 m, gemessen ab Grundstücksgrenze, und einer Höhe bis max. OK Fußboden Erdgeschoss auch außerhalb der Baugrenzen zum Straßenraum hin generell zulässig ist.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 1.4.1 Je Wohneinheit sind im WA 2 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.
- 1.4.2 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 8 LBauO sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze bleiben davon unberührt.
- 1.4.3 Nebenanlagen, die eine Grundfläche von 30 m² und einen umbauten Raum von 90 m³ nicht überschreiten, können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich zwischen Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze (Vorgartenbereich).

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 16 Abs. 2 BNatSchG und § 9 LNatSchG)

- 1.5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft in Stand zu halten. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 1.5.2 Die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht voll versiegelt werden. Der Anteil nicht versiegelter Flächen muss mindestens 20 % betragen.
- 1.5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dachflächen (0° bis 10° Dachneigung) von Hauptgebäuden auf mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Auf den restlichen 20% dieser Dachflächen sind Terrassen, Einrichtungen für Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutz oder technische Anlagen, wie beispielsweise Solarthermie- oder Photovoltaik-Module, zulässig. Wenn die Module zur Solarenergienutzung aufgeständert und die Dachfläche darunter dauerhaft begrünt werden, dürfen auch mehr als 20% dieser Dachfläche für diese technischen Anlagen genutzt werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, § 66 Abs. 1 und 6 LBauO)

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 2.2 Abstandsregelungen und sonstige Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
- 2.2.1 Die straßenseitigen Bereiche zwischen Grundstücks- und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind einzuzünnen (mind. 60 % der Fläche sind zu bepflanzen oder einzusäen). Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

2.2.2 Gestaltung unbebauter Flächen (i. V. m. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB))

Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht für Stellplätze, Zuwegung / Zufahrt, Terrassen o. ä. zulässigerweise genutzt, begrünt gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen / Teilversiegelungen in Form von Kies- / oder Schottergärten, insbesondere sofern auf Folienunterlage, sind unzulässig.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- 3.1 Auflagen der Direktion Landesarchäologie**
- 3.1.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 3.1.2 Punkt 3.1.1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 3.1.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3.2 Rodungsverbot und Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der "Schonzeit" vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot nicht für zulässige Eingriffe (wozu Bauen bzw. hierzu vorher zwingend nötiger Gehölzeingriff nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes zählen), jedoch sind dennoch zwingend die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Heimische Tierarten (in Holzstöcken bzw. Fledermause) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. a.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.

3.3 Immissionsschutz bei der Errichtung von Luftwärmepumpen

Aus energetischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Errichtung von Luftwärmepumpen zur alleinigen Deckung des Heizbedarfs nur bei Häusern mit reduzierten Heizlasten (Niedrigenergiehäusern) sinnvoll. Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Grenzwerte der TA-Lärm wie auch der erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

3.4 Geländebedingt muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass es bei entsprechenden Witterungsverhältnissen zu einem Abfluss von Schmelz- und Niederschlagswasser aus den westlich an das Plangebiet angrenzenden Außengebieten kommen kann. Auf diese Gegebenheiten muss im Rahmen der Grundstücksbebauung und/oder bei Reliefveränderungen Rücksicht genommen werden. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, sämtliche baulichen Anlagen eventuell zusätzlich entsprechend zu schützen. Dabei darf allerdings der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher bzw. tiefer liegenden Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Verfahrensverlauf Änderung 2

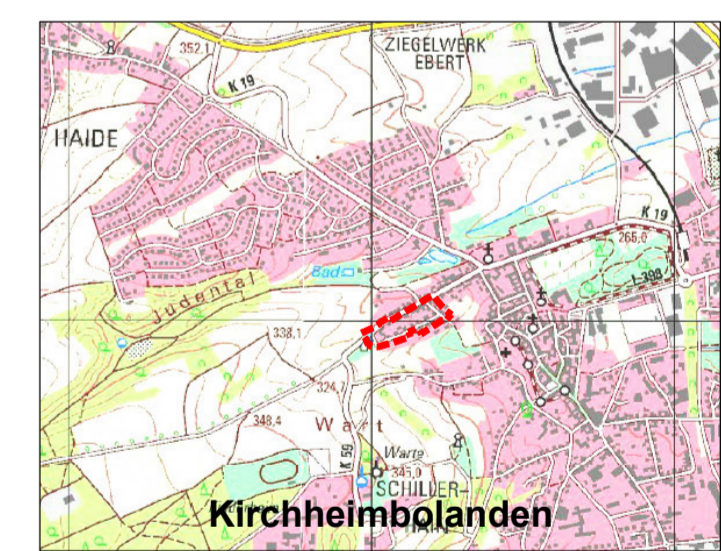
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 19.05.2022
 2. Öffentl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden 06.01.2023
 3. Beschluss über die öffentl. Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB 19.05.2023
 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden 06.01.2023
 5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB von: 16.01.2023 bis: 17.02.2023
 6. Öffentl. Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB von: 16.01.2023 bis: 17.02.2023
 7. Prüfung der während der öffentl. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB 12.04.2023
 8. Beschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und über die Gestaltungssatzung gem. § 88 LBauO 12.04.2023
 9. Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom April 2023 und den textlichen Festsetzungen, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden angeordnet.

Kirchheimbolanden, 26.04.2023
 gez. Muchow
 Stadtbürgermeister

10. Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am 28.04.2023 im Amtsblatt mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Kirchheimbolanden, 02.05.2023
 gez. Muchow
 Stadtbürgermeister



ÜBERSICHTSLAGEPLAN
 M 1: 25 000

Projektnr.: 2022-10	Anlage:	Blatt:
Projektbezeichnung: STADT KIRCHHEIMBOLANDEN BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM WINGERT – ÄNDERUNG 2"		
Darstellung: PLANFASSUNG		
Maßstab: 1:1000	Datum: 04/2023	Bearbeitet: SCHÖ Gezeichnet: LA
Auftraggeber:		
BREHM & CO. GMBH Ernst-Kiefer-Straße 9 67292 Kirchheimbolanden Telefon: 06352/705870 Telefax: 06352/705880		