

1. Änderung zum Bebauungsplan "Ober dem neuen Garten" für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Kirburg, Gemarkung Kirburg, Flächen aus der Flur 1, gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950) gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171) und gemäß § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)


Textliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV vom 18. Dezember 1990) und durch nachstehenden Text festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB § 9 Abs. 1, Ziffer 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 127) wird die 1. Änderung des Bebauungsplangebiet "Ober dem neuen Garten" als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- b) Gemäß § 17 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5 bei 1 Vollgeschoss festgesetzt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse (l) wird gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 2: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser  zulässig.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen -- . -- gekennzeichnet.
Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,25) eines jeweiligen Grundstückes > 25 % der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 25 % bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 3: Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 450 m² festgesetzt.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
- b) Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.
Ausgenommen sind bei a) und b) alle Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie die Flächen innerhalb der Freileitungsschutzstreifen.

(*) Wenn links 20 kv-Leitung gebaut werden soll, vorherige Abstimmung mit KEVAC erforderlich! 5

§ 9 Abs. 1, Ziffer 10: Von der Bebauung freizuhalten Flächen

Flächen (Sichtdreiecke), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, sind an wichtigen Einmündungspunkten im Plangebiet eingezeichnet. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,75 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Sichtdreiecke müssen mit je einem hochstämmigen Baum bepflanzt werden.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 11: Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z.B. verkehrsberuhigter Bereich, sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 12: Versorgungsflächen

Die Hauptversorgungsleitungen sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Der erforderliche Sicherheitsabstand von den Leiterseilen der Freileitungen und den Erschließungsstraßen muss mind. 7,0 m (DIN VDE 0210) betragen.

Bei Straßenbauarbeiten im Bereich der Versorgungsanlage der KEVAG ist der Service Center der Kevag, Auf der Heide 2, 56244 Hahn am See, zu beteiligen.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 15: Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern werden als öffentliche Grünflächen (ÖGr = öffentliche Grünflächen) festgesetzt.

§ 9 Abs.1, Ziffer 16: Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die Flächen für den Ablauf des Oberflächenwassers - Speicher-Kaskaden-System sowie die Flächen für die Oberflächenwasserpufferung- und versickerung sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Drainagen dürfen nicht an Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 20: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die laut PlanzV gekennzeichneten Flächen sind gemäß den folgenden Ausführungen zu bepflanzen und zu behandeln. Die angegebenen Entwicklungsziele sind zu beachten. Die landespflegerischen Maßnahmen gliedern sich unter dem Begriff

- Ausgleichsmaßnahmen + Ausgleichsflächen (A) -

Ausgleichsmaßnahmen

- Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen müssen mit versickerungsfreundlichem Material (z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen usw.) hergestellt werden.
- Terrassen dürfen versiegelt werden, aber das abzuleitende Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden (über die belebte Bodenzone).
- Das Bebauungsgebiet muß an ein Trennsystem angeschlossen werden (Speicher-Kaskaden-System).

Ausgleichsfläche A1

Öffentliche, extensiv genutzte Grünflächen mit Speicher-Kaskaden zur Oberflächenwasserleitung, ca. 11.400 m²

Gemarkung Kirburg

Flur-Nr. 1

Zustand: Die Flächen werden derzeit als Wiesenfläche mit teils Obstbaumnutzung bewirtschaftet. Einzelne Bereiche liegen brach.

- Maßnahmen:
- Extensive Wiesen- und Weidennutzung
 - Max. 2 Mahdtermine/ Jahr
 - Gelegentliche Beweidung (max. 1 GVE/ha)
 - Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmittel
 - Sicherung der Wiedereinbringung von kennzeichnenden Strukturelementen wie Einzelbäume, Baumreihen, Hecken und Feldgehölzgruppen
 - Versickerungsfläche, Wasserrückhaltung - sowie Weiterleitung für das Oberflächenwasser (Speicher-Kaskaden-System).

Ziel:

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dazu, die verbleibenden Defizite im Naturhaushalt zu kompensieren. Sie tragen auch dazu bei, das Siedlungsgebiet in die bestehende Kulturlandschaft einzubinden. Der Anteil an mageren, extensiv gepflegten Grünlandflächen wird verbessert. Durch das Einleiten von Oberflächenwasser ist die Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen gesichert. Die südlich gelegenen Bereiche stellen eine Pufferzone zwischen Siedlungsbereich und 24-er-Flächen im Süden dar.

§ 9 Abs.1, Ziff. 21: Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten, zugunsten der VG-Werke Bad Marienberg, zu belastenden Flächen sind im Plan, entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1, Ziff. 25a + b: Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

- a) Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum oder 1 halb bis hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Davon ist mindestens 1 Baum zur Erzielung eines ländlichen Siedlungscharakters als Hausbaum zwischen Erschließungsstraße und Hausfront zu pflanzen. (siehe Punkt e). Kann der Mindestabstand nicht eingehalten werden, darf der Hausbaum auch an anderer Stelle des Baugrundstückes gepflanzt werden. Grenzabstände für Pflanzungen nach dem Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
- b) Die Bepflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Pflanzenliste (Anlage 1). Es dürfen nur Gehölze verwendet werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation entsprechen. Die DIN 18916 muß eingehalten werden.
- c) Fassaden ohne Fenster und Türen müssen zu 50 % ihrer sichtbaren Wandfläche begrünt werden.

- d) Im Bebauungsplan gekennzeichnete Gehölze sind zu erhalten.
Hierbei dürfen Flächen unter Kronenbereichen nicht für Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen in Anspruch genommen werden.
Die vorgenannten Bereiche sind daher vor Baubeginn auf geeignete Weise wirksam zu schützen.
- e) Bei Neupflanzungen von Bäumen muß ein Mindestabstand von 3,0 m vom Rand des Verkehrsraumes (Fahrbahnrand) eingehalten werden.
(Bezugnehmend auf Punkt a: Kann der Mindestabstand nicht eingehalten werden, darf der Hausbaum auch an anderer Stelle des Baugrundstücks gepflanzt werden. Grenzabstände für Pflanzungen nach dem Nachbarschaftsrecht sind zu beachten).

9 Abs. 1, Ziff. 26 : Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind entsprechend der Planzeichenverordnung eingetragen. Aufschüttungen und Abgrabungen sollen von Böschungsfuß bis Böschungsschulter gemessen einen vertikalen Höhenunterschied von max. 2,00 m nicht überschreiten. Stützmauern werden in den vertikalen Höhenunterschied eingerechnet.

Anlage 2

Pflanzenliste

Verbindliche Pflanzenliste als Pflanzbindungen der zu verwendenden Pflanzen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Grünflächen, biotopgestaltende und venetzende Maßnahmen im Bebauungsplan "Ober dem neuen Garten" der Ortsgemeinde Kirburg gem. § 9 (1) Ziffer 25 a + b BauBG.

a) Bäume I. Ordnung

| | | |
|--------------|---|---------------------|
| Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Esche | - | Fraxinus excelsior |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Traubeneiche | - | Quercus petraea |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |
| Winterlinde | - | Tilia cordata |
| Walnuß | - | Juglans regia |

b) Bäume II. Ordnung

| | | |
|-----------|---|------------------|
| Eberesche | - | Sorbus aucuparia |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Feldahorn | - | Acer campestre |

c) Sträucher

| | | |
|---------------|---|-----------------------|
| Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | - | Corylus avellana |
| Holunder | - | Sambucus nigra |
| Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Faulbaum | - | Rhamnus frangula |
| Hundsrose | - | Rosa canina |
| Salweide | - | Salix capr |
| Besenginster | - | Sarothamnus scoparius |
| Schneeball | - | Viburnum opulus |
| Johannisbeere | - | Ribes sanguineum |

d) Wandbegrünung

| | | |
|-------------------|---|-----------------------------|
| Efeu | - | Hedera helix |
| Geißblatt-Arten | - | Lonicera spec. |
| Schlingknöterisch | - | Polygonum aubertii |
| Wilder Wein | - | Parthenocissus quinquefolia |
| Dreilappiger Wein | - | Parthenocissus tricuspidata |

e) Bodendecker

| | | |
|---------------------|---|---------------|
| Efeu | - | Hedera helix |
| Rosen-Arten | - | Rosa spec. |
| Spierstrauch-Arten | - | Spiraea spec. |
| Fingerstrauch-Arten | - | Potentiella |

f) Obstbäume

| | |
|-----------------|--|
| Apfel-Sorten | z.B. Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm |
| Birnen-Sorten | z.B. Gellerts Butterbirne |
| Kirschen-Sorten | z.B. Hedelfinger Riesenkirsche |
| Pflaumen-Sorten | z.B. Hauszwetsche |

Hinweis zu Sortimentsgrößen:

Hochstämme / Stammbüche: 3 x v. 16/18 oder 18/20 cm StU

Heister: 2 x v. 100/125, 150/175 cm

Sträucher: 2 x v. 60/100 cm

Leichte Heister: 1 x v. 100/150 cm (Erle, Eberesche)

Leichte Sträucher: 1 x v. 70/90 cm (Schw. Holunder, Schneeball)

§ 9 Abs. 2: Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Erdgeschoßfußböden der auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf max. 60 cm und mindestens 20 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Gehweg betragen. Bergseits darf der Erdgeschoßfußboden max. 20 cm über dem höchsten, angrenzenden, natürlichen Gelände liegen. Bei ebenem Gelände ist eine Sockelhöhe von max. 50 cm über dem angrenzenden, natürlichen Gelände zulässig.

§ 9 Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung (PlanzV) festgelegt.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 80 LBauO**

§ 80, Abs. 1, Ziff. 1: Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen

- a) Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Sattel- oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschließlich unterschiedlicher Dachneigung sind ebenfalls zulässig.
- b) Die Dachneigung darf 15° - 50° betragen, Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zugelassen.
- c) Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand von 2,5 m aufweisen und sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
- d) Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Außenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten.
- e) Einfriedungen von Vorgärten dürfen als Hecken und offene Zäune zu Nachbar- und Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, in Sichtdreiecken nur 0,75 m Höhe. Hierbei sind Sockel bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Sie werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet. Rückwärtige Einfriedungen dürfen als Hecken und offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m erfolgen. Die Sockel dürfen hier 0,30 m nicht übersteigen und werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet.
Entlang der freien Strecke der K61 müssen die Anliegergrundstücke zum Straßenkörper hin eine lückenlose Einfriedung als lebende Hecke oder offene Zaunanlage haben.

- f) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht bzw. sonstigen Stufen
oder Intervallschaltungen sind unzulässig.
Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m ab Grundstücksniveau nicht
überschreiten.

Kirburg, im März 2002
Ortsgemeinde Kirburg

- Graics -
Ortsbürgermeister