

## Stadt Kirn Bebauungsplan „Freiherr-Vom-Stein-Straße“ Textliche Festsetzungen

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

"ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper maximal 1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite maximal 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.

#### 1.3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt. Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 sind nur Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB) zulässig. Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 sind nur Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB) zulässig.

#### 1.4. REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cbm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Eine Garage, ein Carport oder ein überdachter Stellplätze ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eines Baugrundstückes zulässig, ansonsten sind diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO.

Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

#### 1.6. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

##### 1.6.1 Zulässige Höhen baulicher Anlage:

Bauliche Anlagen dürfen die nachstehenden Höhen nicht überschreiten:

- Traufhöhe:
  - maximal 6,50 m

Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

- Firsthöhe (bei Gebäuden mit einer Dachneigung  $5^\circ - 30^\circ$ ):
  - maximal 9,00 m, soweit die Traufhöhe maximal 6,50 m erreicht
- Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach, Dachneigung  $0^\circ - 4,9^\circ$ ): maximal 6,50 m
  - Die zulässige Gebäudehöhe darf mit einer Attika um maximal 0,50 m sowie mit Schornsteinen und untergeordneten Teile um maximal 1,00 m überschritten werden.

### 1.6.2 Maßgebende Bezugspunkte (Definitionen):

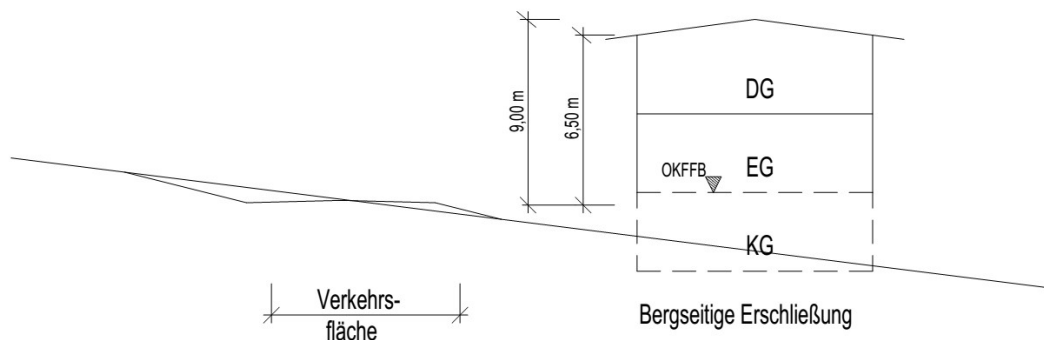
Für die Berechnung der vorgenannten Höhen gelten die nachfolgenden Bezugspunkte:

- unterer Bezugspunkt:
  - die Höhe der Straßen-/Gehwegskante, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze; bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Straße maßgebend,
- oberer Bezugspunkt:
  - Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand
  - Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach von  $5^\circ - 30^\circ$ ): Oberkante der Dachhaut im First
  - Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach von  $0^\circ - 4,9^\circ$ ): Oberkante der äußeren Dachhaut

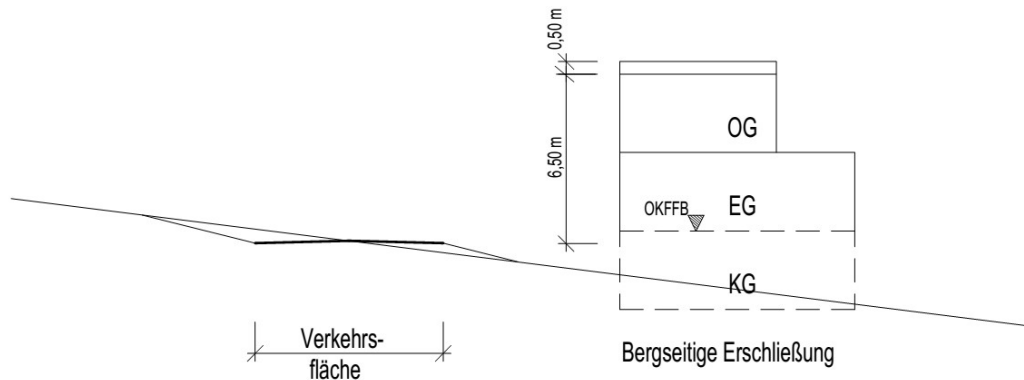
### 1.6.3 Systemskizzen zur beispielhaften Darstellung:

In den nachfolgenden Systemskizzen werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen ergänzend und beispielhaft dargestellt:

- Gebäude mit geneigtem Dach (Dachneigung  $5^\circ - 30^\circ$ )



- Gebäude mit Flachdach (Dachneigung 0° - 4,9°)



## 1.7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 30° aufweisen.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die Dacheindeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben ähnlich sind:

Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau)

Braune Farbtypen: RAL 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nußbraun), 8012 (Rotbraun), 8014 (Sepiabraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Graubraun), 8022 (Schwarzbraun).

Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die zulässigen großflächigen Dacheindeckungen.

Für die Dacheindeckung sind großflächige Elemente, außer Dachbegrünungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig. Die Ausführung ist nur mit blendfreiem Material zulässig.

### 2.2. ANZAHL DER STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 LBauO)

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen.

### 2.3. GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stellplätzen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Gestalterische Stein-, Splitt- und Schottergärten sind nicht zulässig.

Fußwege, Garagenzufahrten, Terrassen und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche (Befestigung z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Spurwege oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %) zu versehen.

Durch Geländerveränderungen notwendig werdende Stützmauern sind nur bis zu einer maximalen Sichthöhe von 2,0 m (UK Gelände bis OK Mauer) zulässig. Höhere Mauern sind durch eine mindestens 2,0 m breite begrünte Berme zu unterbrechen.

### 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

#### Private Grünflächen

##### 1. Begrünung privater Grünflächen Randbereiche zur "Lessing- und Hölderlinstraße" (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

In den privaten Grünflächen sind Gehölzgruppen mit jeweils 3 heimischen Laubbäumen und 2 heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind nach der Andeckung von Oberboden mit einer Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut (z. B. Regiosaatgutmischung Böschung [70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen] HK 7 / UG 7 – Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZert® Saatstärke: 5 g/m<sup>2</sup> der Fa. Saaten Zeller) oder vergleichbarer Mischungen zu begrünen.

Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen:

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hasel	-	Corylus avellana
Walnuß	-	Juglans regia
Apfel	-	Malus sylvestris
Birne	-	Pyrus communis
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Salweide	-	Salix caprea
Grauweide	-	Salix cinerea
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Winterlinde	-	Tilia cordata

##### 2. Begrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen. Als Sortierung für die Pflanzungen sind mindestens zu verwenden:

Pflanzverwendung:

- Bäume verpflanzte Heister, Höhe 200 cm;
- Verpflanzte Sträucher, 100/150 cm Höhe

#### Laubbäume:

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Gemeine Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eber-Esche	-	Sorbus aucuparia

Holz-Birne	-	Pyrus communis
Speierling	-	Sorbus domestica
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris

### Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Zweigriffeliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata

## 4. Hinweise

### 4.1. 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.

### 4.2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG


Anfallendes Niederschlagswasser darf 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 nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einfließen zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.

## NUTZUNGSSCHABLONE

### Ordnungsziffer 1:

Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,8
Bauweise	O 	Dachneigung	(0° - 30°)

### Ordnungsziffer 2:

Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,8
Bauweise	O 	Dachneigung	(0° - 30°)

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540)
6. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
8. Landesnaturschutzgesetz(LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
9. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)