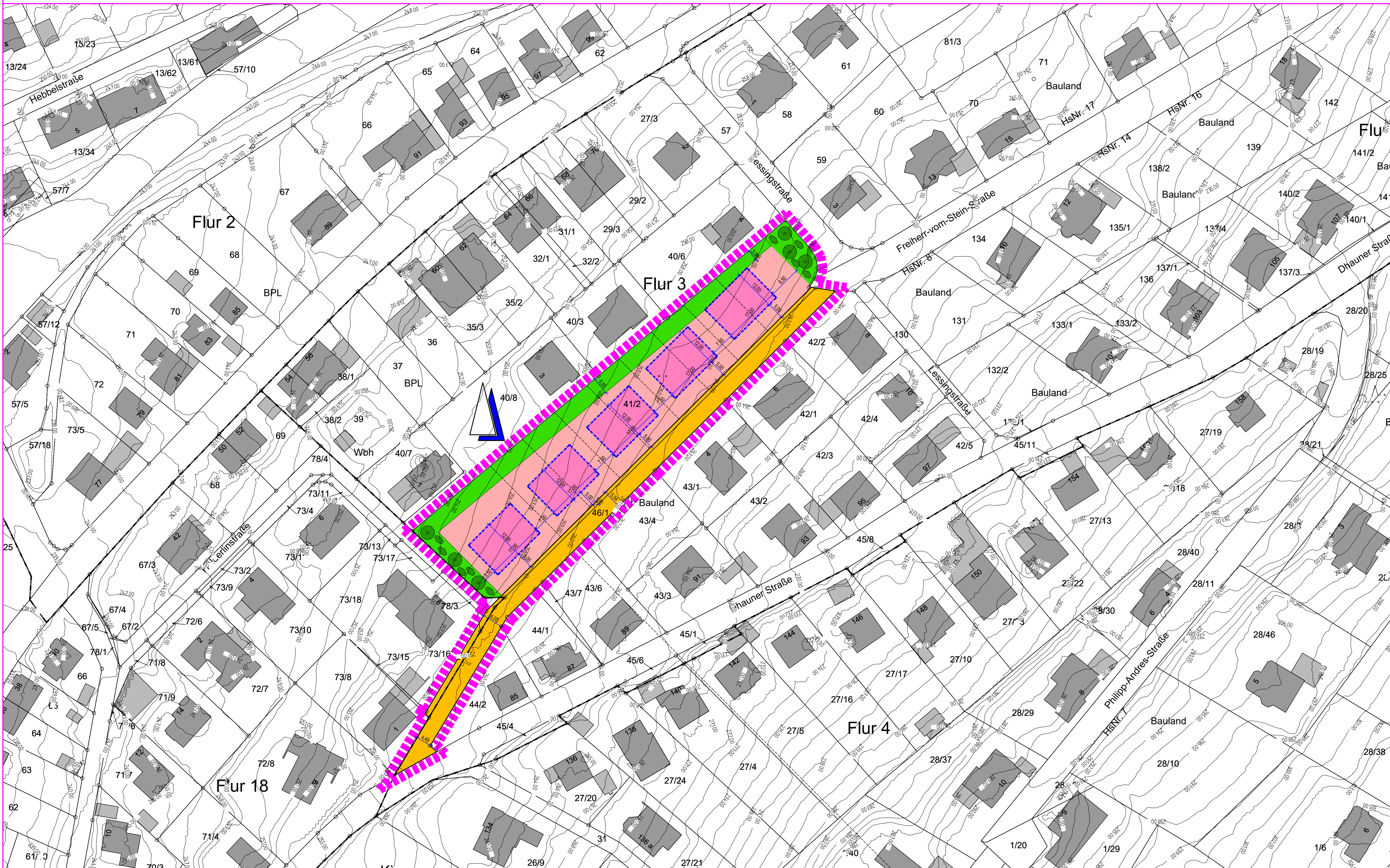


BEBAUUNGSPLAN "FREIHERR-VOM-STEIN-STRASSE" STADT KIRN



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 Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBO und die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

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 Firsthöhe ist freigestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sind nur Doppelhäuser zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB) zulässig.

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

Ein Vortreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß wie Treppenhäuserausvorsprünge, Erker, Balkone, 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.
 Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Nebengebäude je Baugrundstück, bis 50 cm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, wie Stützmauern, Treppen, Einfriedigungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

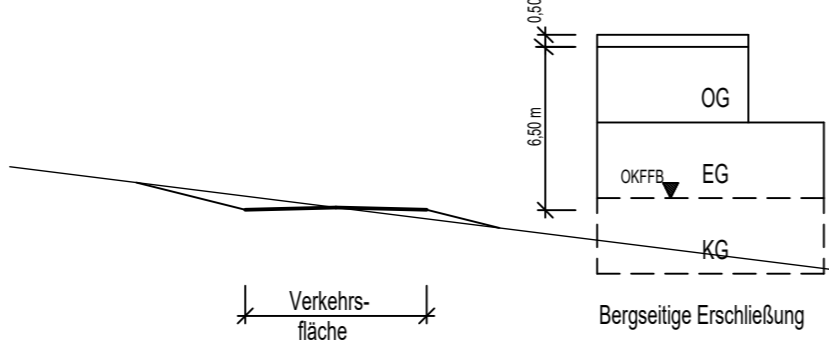
Ein Carport oder ein überdachter Stellplätze ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eines Baugrundstückes zulässig, ansonsten sind diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
 Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

1.6 HÖHENLAGE DER BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

1.6.1 **Zulässige Höhen baulicher Anlage:**
 Bauliche Anlagen dürfen die nachstehenden Höhen nicht überschreiten:
 • **Traufhöhe:** maximal 6,50 m
 • **Firsthöhe:** Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudelängende, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.
 • **Firsthöhe:** maximal 9,00 m, soweit die Traufhöhe maximal 6,50 m einhält
 • **Gebäudehöhe:** (bei Gebäuden mit Flachdach, Dachneigung 0° - 4,9°): maximal 6,50 m
 • **Gebäudehöhe:** (bei Gebäuden mit Giebeln, Dachneigung 5° - 30°): maximal 6,50 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 Straßengeländekante, 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° - 30°: Oberkante der Dachhaut im First
 - Gebäudehöhe: (bei Gebäuden mit Flachdach von 0° - 4,9°): 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° - 30°)**

TEXTFESTSETZUNGEN

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



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

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 AUßERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

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 Dachdeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben ähnlich sind:
 Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zellgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graublau), 7028 (Graublau).
 Braune Farbtypen: RAL 8003 (Lehmbrun), 8004 (Kupferbrun), 8007 (Rehbrun), 8008 (Olivbrun), 8011 (Nußbrun), 8012 (Rotbrun), 8014 (Sepsibraun), 8015 (Kastanienbrun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbrun), 8019 (Graubraun), 8022 (Schwarzbraun).
 Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die zulässigen großflächigen Dachdeckungen.
 Für die Dachdeckung sind großflächige Elemente, außer Dachbegrünungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.
 Die Ausführung ist nur mit bleibendem Material zulässig.

2.2 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBAuO.
 Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBAuO i. V. m. § 9 (4) BauGB).

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 Flur-Stellplätze sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche (Befestigung z.B. mit Rasterkammersteinen, Schottersteinen, Spunwege oder im Sanitbel verlegten Pflaster mit einem Mindestaufganganteil von 30 %) zu versehen.
 Durch Geländeveränderungen 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. Zur Verbesserung der Sichtwirkung sind die Sichtflächen von Stützmauern dauerhaft mit einer Begrünung zu versehen. Zur Begrünung empfohlen werden beispielsweise Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' (Wilder Wein), Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Wilder Wein), Hedera helix (Efeu) sowie Jasminum nudiflorum (Winter-Jasmin).

3. GRÜNDNERISCHE 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 "Leising- und Hölderstraße" (§ 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. Anglegige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind nach der Anordnung von Oberboden mit einer Raseneinrichtung aus regional zertifiziertem Saatgut (z. B. Regiosaatgutmischung Böschung [70% Grazer / 30% Kräuter & Leguminosen] HK 7 / UG 7 - Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZeit Saatstärke: 5 g/m² 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, Hartriebe - Carpinus betulus, Hasel - Corylus avellana, Wahnul - 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, Mehlsäure - 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:
 Bäume verpflanzte Heister, Höhe 200 cm; Verpflanzte Sträucher, 100/150 cm Höhe

Laubbäume: Feld-Ahorn - Acer campestre, Gemeine Birke - Betula pendula, Hartriebe - Carpinus betulus, Eber-Esche - Sorbus aucuparia, Holz-Birne - Pyrus communis, Spierling - Sorbus domestica, Vogel-Kirsche - Prunus avium, Wild-Äpfel - Malus sylvestris
 Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Hasel - Corylus avellana, Hundrose - Rosa canina, Roter Hartrieel - Cornus sanguinea, Schlehe - Prunus spinosa, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Zweigfelliger Weißdorn - Crataegus laevigata

4. Hinweis

4.1 DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 02618675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu befragen, etwaige zulässige kommunale archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Melderpflicht.

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 Verwertung als Brauchwasser ist anzustreben.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

"Allgemeines Wohngebiet"

1 Ordnungsziffer

0,8 Geschosflächenzahl GFZ

0,4 Grundflächenzahl GRZ

II Zahl der Vollgeschosse

D Doppelhausbebauung

o offene Bauweise

Straßenverkehrsfläche

Geh- oder Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

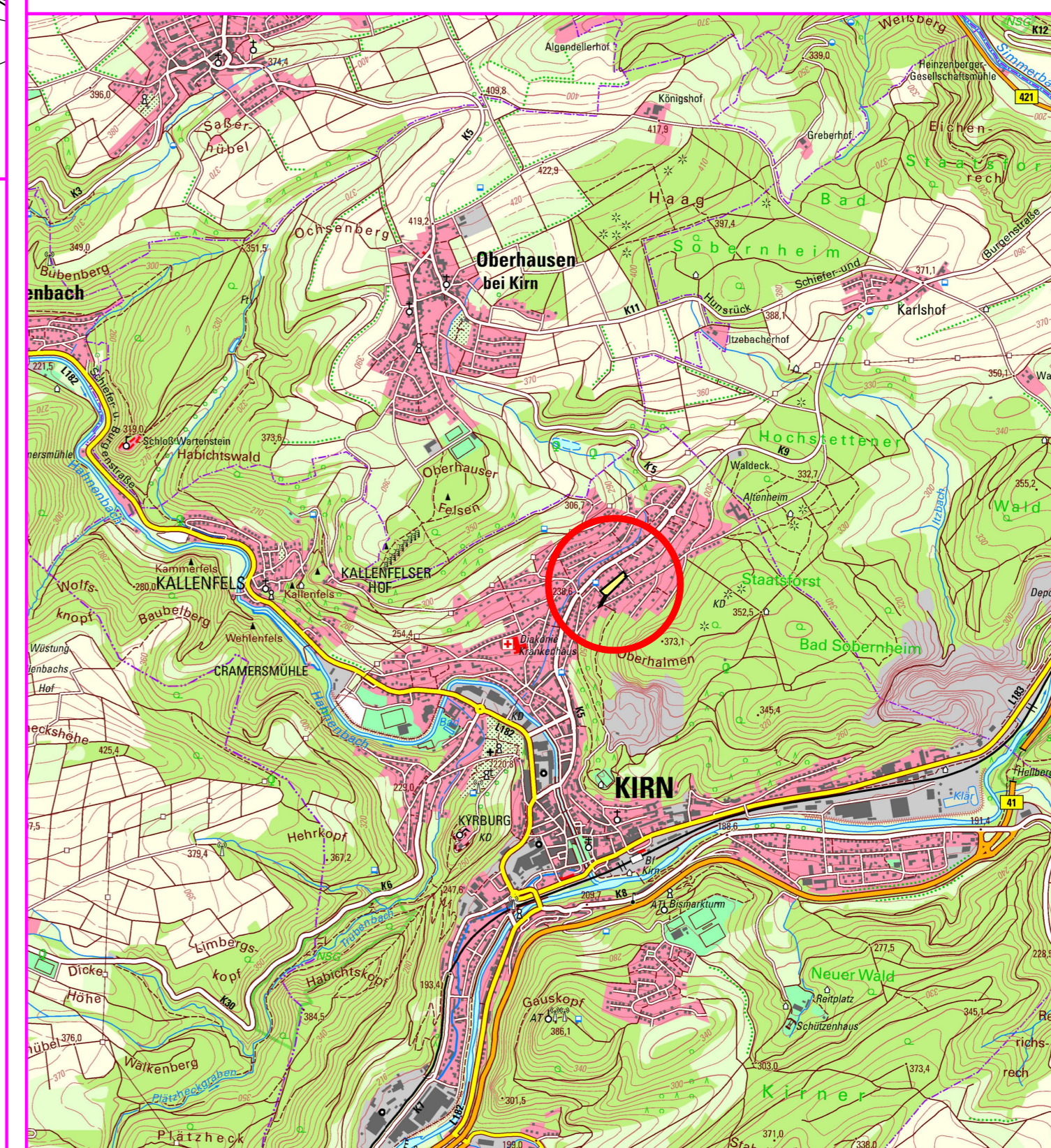
bestehende Grundstücksgrenzen

empfohlene Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

Baugrenze

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugbiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4	Geschosflächenzahl	0,8
Bauweise	o	Dachneigung	0° - 30°

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat Kirn hat am 08.10.2020 gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Freiherr-vom-Stein-Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.09.2021 bekannt gemacht.

55606 Kirn, den
 Stadt Kirn

(Frank Ensminger)
 Stadtbürgermeister

2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Freiherr-vom-Stein-Straße" wurde am 16.09.2021 vom Stadtrat Kirn genehmigt.
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 24.09.2021 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Text und Begründung in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 22.10.2021.
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 29.09.2021 durchgeführt. Die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB der hieraus eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates Kirn am 02.03.2022.

55606 Kirn, den
 Stadt Kirn

(Frank Ensminger)
 Stadtbürgermeister

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan "Freiherr-vom-Stein-Straße" wurde am 2022 vom Stadtrat Kirn gemäß § 24 der GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55606 Kirn, den
 Stadt Kirn

(Frank Ensminger)
 Stadtbürgermeister

4. AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Aufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans "Freiherr-vom-Stein-Straße" mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Kirn übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55606 Kirn, den
 Stadt Kirn

(Frank Ensminger)
 Stadtbürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans "Freiherr-vom-Stein-Straße" als Sitzung ist am 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich 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 "Freiherr-vom-Stein-Straße" am 2022 in Kraft getreten.

55606 Kirn, den
 Stadt Kirn

(Frank Ensminger)
 Stadtbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- 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).
- 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).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 06.10.2015 (BGBl. S. 283) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (BGBl. I S. 287).
- Landesbaurecht Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- 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 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 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).

Jakoby + Schreiner
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 Beratende Ingenieure

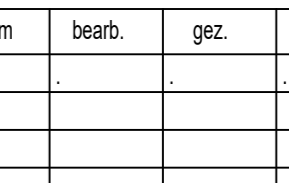
Datum	Zieler
bearbeitet 14.03.2022	KJ
gezeichnet 14.03.2022	KJ
geprüft 14.03.2022	KJ

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



Blatt Nr.: **1.0**
 Plangröße: 1,00 qm
 CAD-Name: N08EB-32.dwg
 Layoutplan
 Maßstab: 1:500

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



Jakoby