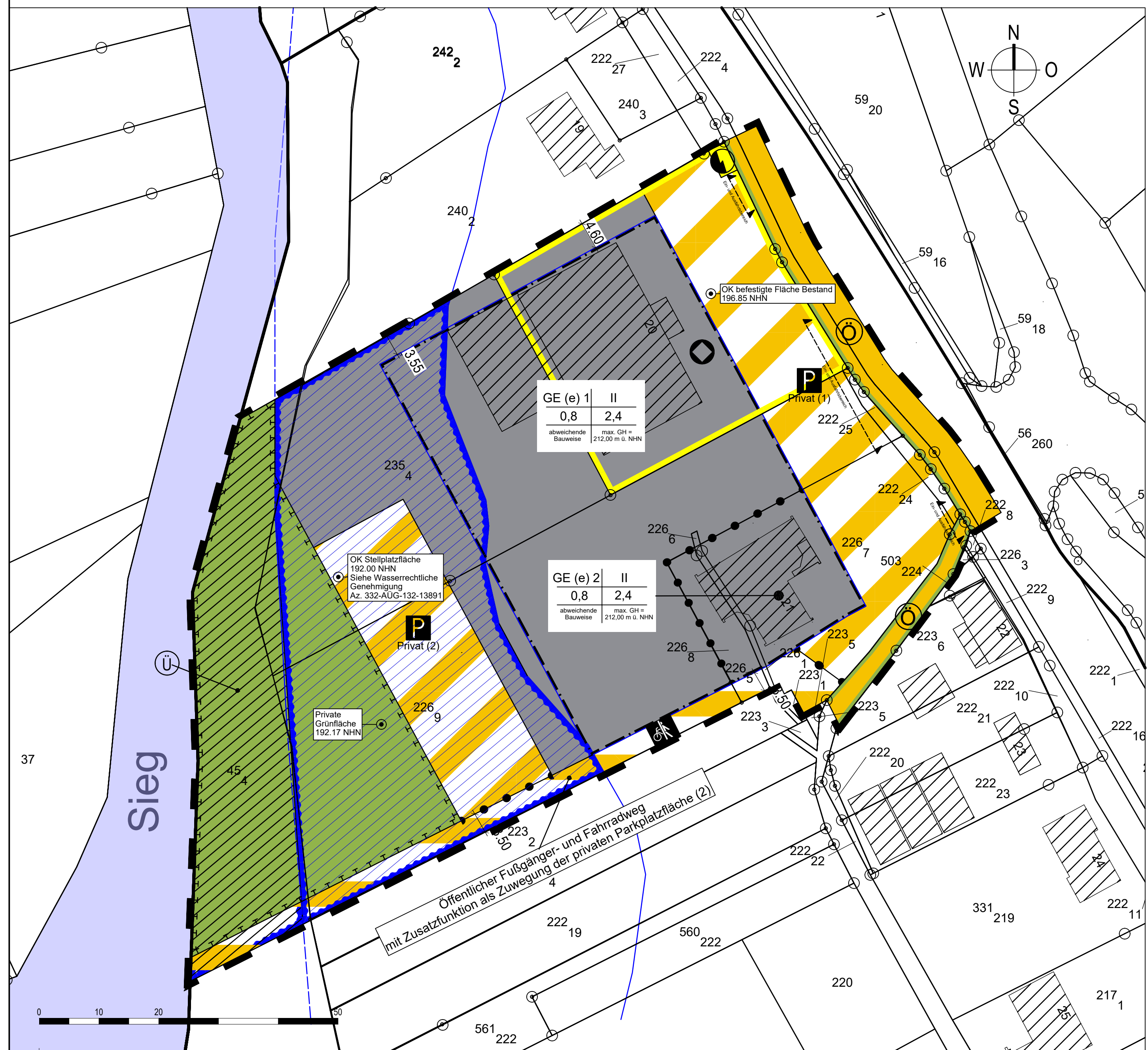
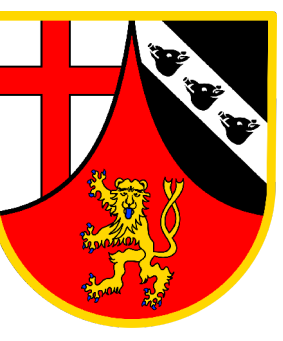


Bebauungsplan der Stadt Kirchen Nr. 59 "Siegalstraße Nord"



A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - 1.1 GE (e) 1 - Gewerbegebiet (eingeschränkt) (Gem. § 8 BauNVO)

Zulässig:
Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend von dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäude.

Ausnahmsweise:
zugelassen werden können Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind generell Einzelhandelsbetriebe, Speditionsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Swinger-Clubs, Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale, Multiplex-Kinos, Nachtlokale, Bordelle und bordellartige Gewerbebetriebe sowie alle Arten von Betrieben, die der gewerblichen sexuellen Betätigung dienen, unzulässig.

Zulässig:
Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend von dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäude. Zulässig sind Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

Ausnahmsweise:
zugelassen werden können Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind generell Einzelhandelsbetriebe, Speditionsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Swinger-Clubs, Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale, Multiplex-Kinos, Nachtlokale, Bordelle und bordellartige Gewerbebetriebe sowie alle Arten von Betrieben, die der gewerblichen sexuellen Betätigung dienen, unzulässig.
 - 1.2 GE (e) 2 - Gewerbegebiet (eingeschränkt) (Gem. § 8 BauNVO § 1 Abs. (b) BauNVO)

Zulässig:
Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend von dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäude. Zulässig sind Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

Ausnahmsweise:
zugelassen werden können Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind generell Einzelhandelsbetriebe, Speditionsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Swinger-Clubs, Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale, Multiplex-Kinos, Nachtlokale, Bordelle und bordellartige Gewerbebetriebe sowie alle Arten von Betrieben, die der gewerblichen sexuellen Betätigung dienen, unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl in dem festgesetzten Gewerbegebiete wird entsprechend des § 17 (1) BauNVO mit 0,8 festgesetzt.
 - 2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl in dem festgesetzten Gewerbegebiete wird entsprechend des § 17 (1) BauNVO mit 2,4 festgesetzt.
 - 2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschosshöhe

Die Anzahl der Vollgeschosse dem festgesetzten Gewerbegebiete wird entsprechend des § 20 BauNVO mit II Vollgeschossen festgesetzt.
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) und 3) BauNVO wird die Firsthöhe als Oberkante First (bei geneigten Dächern) bzw. Oberkante Gebäude (bei Flachdächern) auf 212,00 Meter über NN als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Ba- und Entlüftungsanlagen, Wärmepumpen, Klimageräte oder Aufzugsüberfahrten überschritten werden.

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufstehenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches. Als Firsthöhe und Oberkante Gebäude gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien gem. § 23 Abs. 1 BauNVO gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Baugrenzen und Baulinien können gemäß § 23 (1, 2 und 3) BauNVO durch Gebäudeanteile wie z.B. Erker, Gesimse, Überdachungen bis zu 1,0 m Überschritten werden.
4. Nebenanlagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - 4.1 Nebenanlagen

Die für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Bebauungsplanbezug zulässig auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Technikaufbauten sollen versteckt werden d.h. die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.
 - 4.2 Stellplätze

Die Stellplätze sind nach dem § 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 8 BauNVO) festzusetzen.

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnitts (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugserfolg der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsatz schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgewählte Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnitts bzw. die Bezugserfolg der Gebäude nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

 - Hochstämme I. Ordnung: Hochstämme, 18 - 20 cm Stammumfang
 - Hochstämme II. Ordnung: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang

Bei den im Rahmen der gründerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50% der Gesamtanzahl aus den in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10% der Gesamtanzahl angeplanzter Gehölze nicht überschreiten. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „C“ empfohlen.
 - 4.3 Entwicklung von naturnahem Magergrünland im Siegvorland (Maßnahme 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Das intensiv bewirtschaftete Dauergrünland im Siegvorland ist als naturnahes Magergrünland zu entwickeln. Ziel ist die Anhebung des Artenreichtums durch Entwicklung von extensiv genutztem Offenland ohne Gebüschstrukturen in der Fläche. Die Flächenpflege der Flächen hat als Extensivgrünland zu erfolgen. Die Mahd ist max. 2 x jährlich (nach dem 15.07. und dem 30.09.) zulässig. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln, Kompost und Bioziden sowie das Abflämmen sind nicht zulässig.
 - 4.4 Pflanzung von Hochstämmen zur Überstellung des Parkplatzes (Maßnahme 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den in der Planurkunde dargestellten Parkplatzflächen im Süd-Westen, angrenzend an die Aue, sind hochstämmige Laubbäume der Pflanzlisten (einschließlich grünblauer Sorten hieraus) zu pflanzen:

 - 1 Baum I. Ordnung je 6 Stellplätze gemäß Liste „A“ oder
 - 1 Baum II. Ordnung je 4 Stellplätze gemäß Liste „B“

Die Baumstandorte können - sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen - um bis zu 15,00 m verschoben werden. Im Übrigen gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine gründerische Festsetzungen“. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
 - 4.5 Anlage von insektenfreundlichen artenreichen Blühwiesen im Bereich von Böschungen (Maßnahme 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die dargestellten Böschungen sind mit für insektenoptimierten Staudenmischpflanzungen zu bepflanzen und einzusäen. Das Pflanzensortiment ist aus solchen Pflanzen zu wählen, die sowohl Nektar- (N), als auch Pollensorten (P) sind und sich auch auf trockenen Standorten (Böschung) bewähren. Die Flächenpflege hat als Mäh, max. 1 x jährlich (zwischen dem 30. Januar und dem 28. Februar) zu erfolgen, das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Kompost ist zulässig.
 - 4.6 Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf Erweiterungsbauten (Maßnahme 4)

Gebäude mit mehr als 25 m² Dachfläche und Dachneigungen bis 15° sind mit extensiver Dachbegrünung herzustellen. Die begrünete Dachfläche ist biotopwert auszustatten, z.B. mit Sandsteinen, Wasserstellen, Holzsteinen, usw. Eine Kombination mit einer PV-Anlage ist zulässig.
 - 4.7 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflusswert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offengelegte Platten, wassergebundene Decken, HGT-Decke, Räumfliegengitter, wasserdrücktaugliches Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist ent-sprechend wasserdurchlässig herzustellen.

- 5.7 Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien
 - 5.7.1 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Hinweis 1)

Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.
 - 5.7.2 Schutz des Oberbodens (Hinweis 2)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.
 - 5.7.3 Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
 - 5.7.4 Grenzabstände für Pflanzungen (Hinweis 4)

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.
 - 5.7.5 Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzungen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
 - 5.7.6 Bodendenkmalpflegerische Belange (Hinweis 6)

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdfarben, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.
 - 5.7.7 Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 7)

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Bereinigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.
- 5.8 Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung

 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Tilia cordata - Winterlinde

Liste „B“ - Bäume II. Ordnung

 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Juglans regia - Walnussbaum
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Salix caprea - Salweide
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Sorbus torminalis - Elsbeere

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Füllschema der Nutzungsschablone

a	b	c) Art der baulichen Nutzung	d) Anzahl der Vollgeschosse
c	d	e) Grundflächenzahl (GRZ)	f) Geschossflächenzahl (GFZ)
e	f	g) Bauweise	h) max. First- und Gebäudehöhe

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsflächen öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Parkfläche (Privat)
- Öffentlicher Fuß- und Fahrradweg (hier mit Zusatzfunktion als Zuwegung der Parkfläche)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
gem. § 5 Abs. 2 Nr. 20, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Versorgungsfäche
- Elektrizität
- Altabwassertochfläche (Erhebungsnr. 132.07.063 - 0219)
- Ablagerung

Grünflächen
gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünflächen (Privat)

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wasserflächen und Hochwasserschutzflächen
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

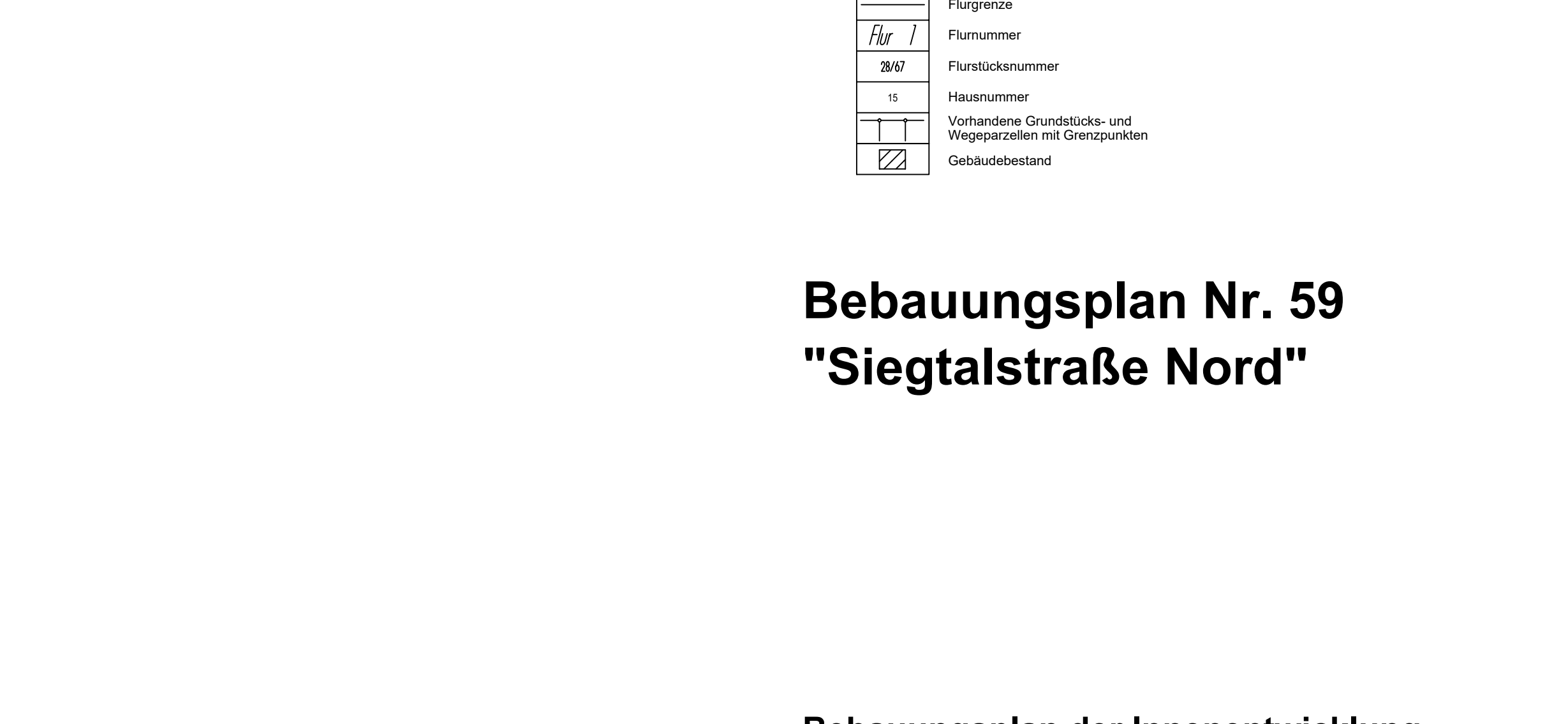
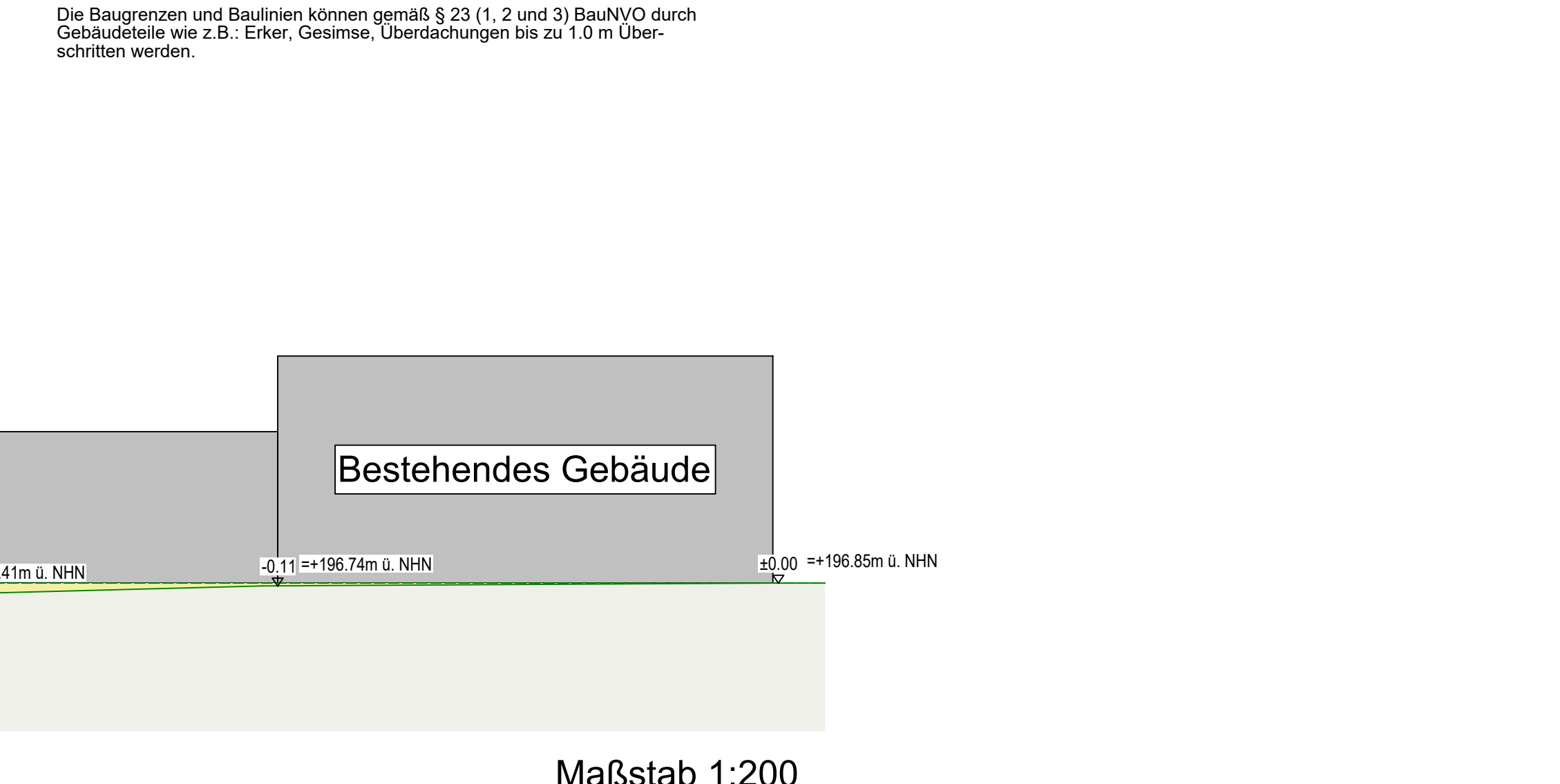
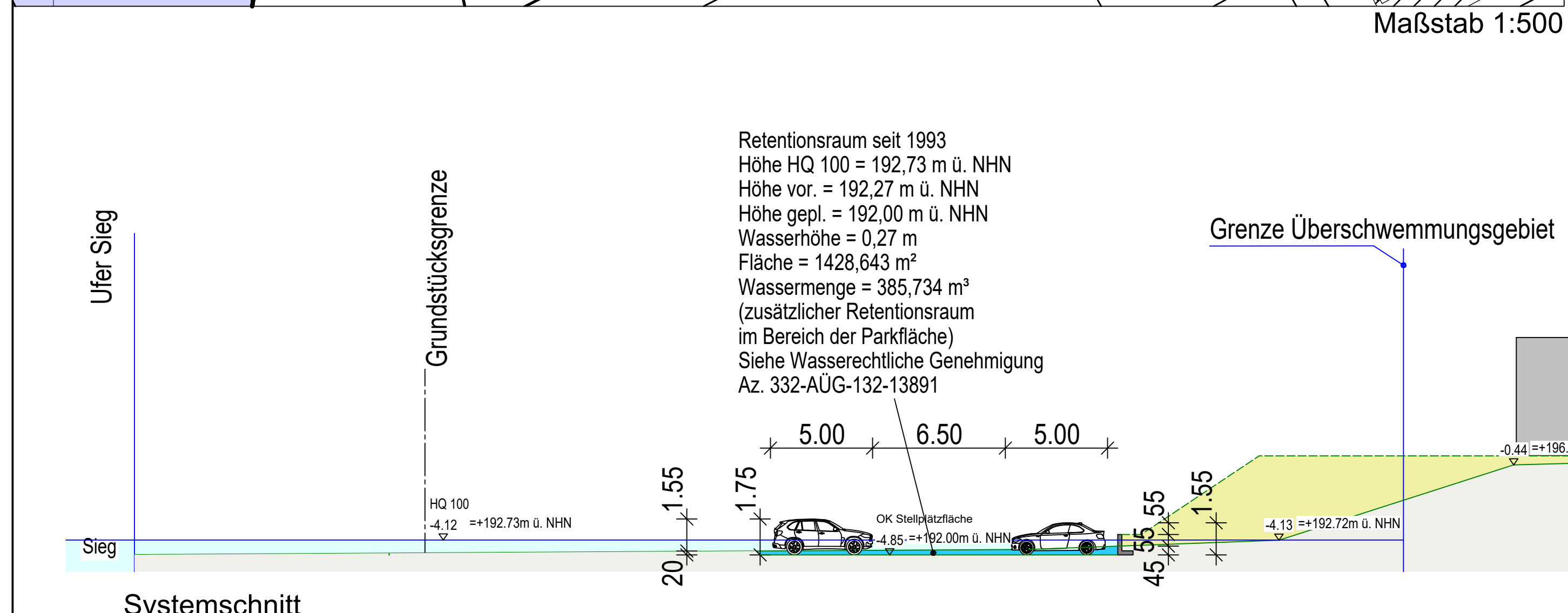
- Überschneidungsgebiet (Bauverbotszone / Abflussbereich)
- Flächen für die Wasserversorgung / Regelung des Wasserabflusses / Hochwasserschutz

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücknummer
- Hausnummer
- Vorhandene Grundstücke und Wegparzellen mit Grenzpunkten
- Gebäudebestand



VERFAHRENSVERMERKE

<p>1. Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Stadtrat Kirchen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.09.2020 beschlossen, das Verfahren der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Siegalstraße Nord" gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 BauGB einzuleiten. Der Beschluss wurde am 18.09.2020 im Mitteilungsblatt "Aktuell", Ausgabe Nr. 38 / 2020 der Verbandsgemeinde Kirchen ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Gemäß § 13 Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.</p> <p>Kirchen, den</p> <p>Andreas Hundhausen Stadtbürgermeister</p>	<p>2. Beschluss der öffentlichen Auslegung</p> <p>Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.02.2021 bis zum 01.03.2021 Gelegenheit zur Information und Stellungnahme gegeben. Die entsprechenden Bekanntmachungen wurden am 29.01.2021 im Mitteilungsblatt "Aktuell", Ausgabe Nr. 04 / 2021 der Verbandsgemeinde Kirchen ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Kirchen, den</p> <p>Andreas Hundhausen Stadtbürgermeister</p>	<p>3. Öffentliche Auslegung / Trägerbeteiligung</p> <p>Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 01.02.2021 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 01.03.2021 gegeben.</p> <p>Kirchen, den</p> <p>Andreas Hundhausen Stadtbürgermeister</p>	<p>4. Öffentliche Auslegung / Trägerbeteiligung</p> <p>Der Stadtrat Kirchen hat in seiner öffentlichen Sitzung am über die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Siegalstraße Nord" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Kirchen, den</p> <p>Andreas Hundhausen Stadtbürgermeister</p>	<p>5. Ausfertigung</p> <p>Es wird bestätigt, dass der Inhalt der als Satzung beschlossenen Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen einschließlich der Begründung, mit dem hierzu gefassten Beschluss des Stadtrates Kirchen vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere des Baugesetzbuches in derzeit gültigen Fassung, beachtet wurden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehend aus (Text, Satzung, Begründung, Plan) wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kirchen, den</p> <p>Andreas Hundhausen Stadtbürgermeister</p>	<p>6. Bekanntmachung / Inkrafttreten</p> <p>Der Beschluss über die als Satzung beschlossene Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am im Mitteilungsblatt "Aktuell", Ausgabe Nr. 2021 der Verbandsgemeinde Kirchen hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht worden, wo die Neuaufstellung des Bebauungsplanes von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in Kraft getreten und rechtsverbindlich.</p> <p>Kirchen, den</p> <p>Andreas Hundhausen Stadtbürgermeister</p>
--	--	---	--	---	--

Bebauungsplan Nr. 59 "Siegalstraße Nord"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB

Gemeinde: Kirchen
Gemarkung: Freusburg
Flur 1
Maßstab 1:500 im Original (H/B = 740mm / 1041mm)
Stand: 16. Juni 2021