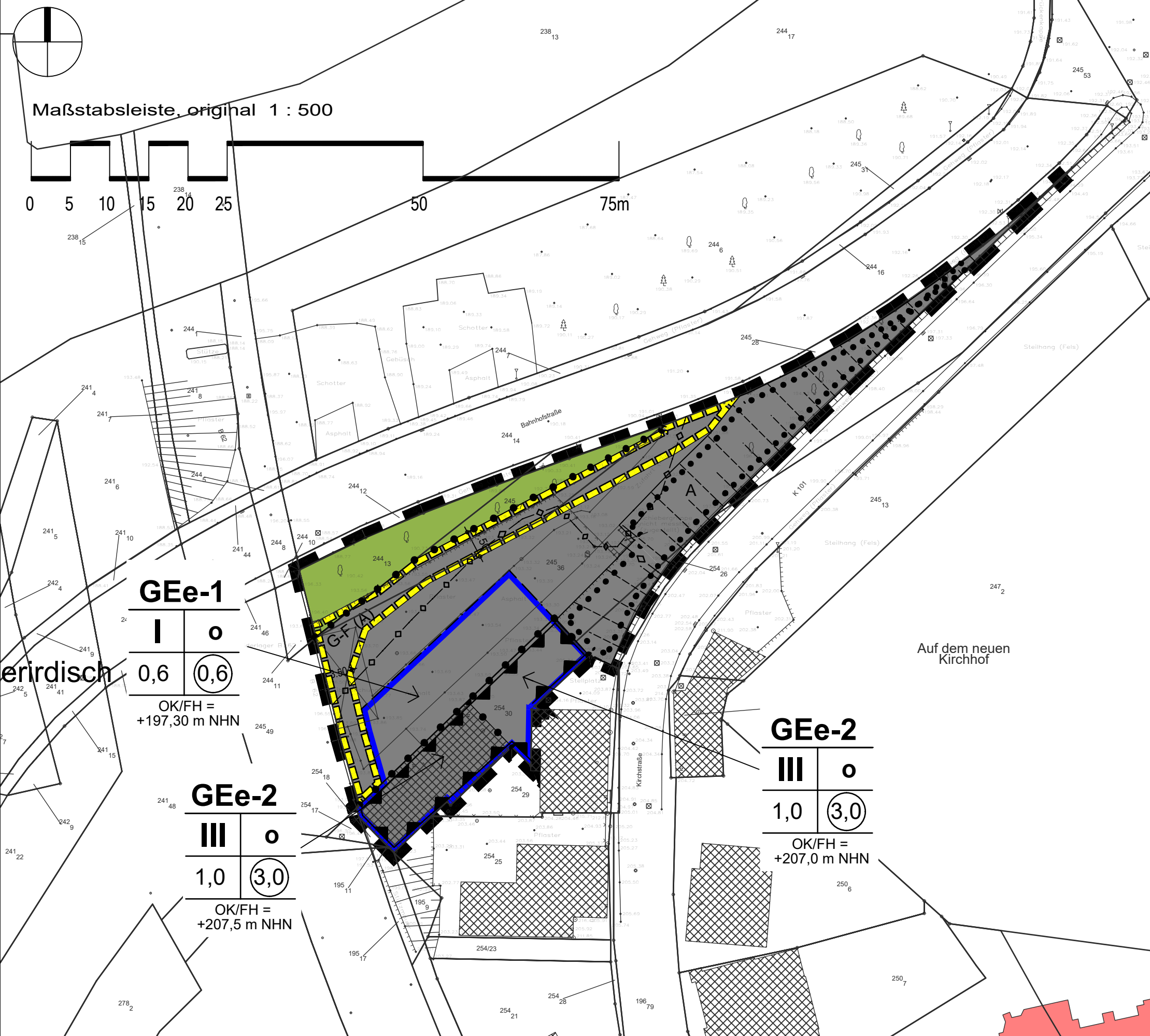




Stadt Kirchen (Sieg)

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 67 "Bahnhofstraße 1" der Stadt Kirchen (Sieg)

Teil A: Planzeichnung



A. Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

- GEe-1** Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
- GEe-2** Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- (1,8)** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- OK/FH = +207,50 m ü NHN** Höhe der baulichen Anlagen Oberkante bzw. Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO
- Ü** überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- B** Baugrenze
- N** nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

4. Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Ö** Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- G+** Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen Begünstigter: A = Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM Diez)
- Umgrenzung von Bereichen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 8 (1) Nr. 24 BauGB. hier: Immissionsschutz
- |||||** Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

7. Nachrichtliche Übernahmen

- Unterirdische Hauptversorgungsleitung hier: Trinkwasser

8. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- + 332.13** Geländehöhenpunkt über NHN
- 132** Flurstücknummer
- |||||** Stützbauewerk/ Stützmauer

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1, § 2 und 6 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe-1) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe-1 sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Vor diesem Hintergrund und mit dieser Einschränkung sind zulässig:

- Zulässig sind:
 - Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
 - Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen.

1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe-2) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe-2 sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Vor diesem Hintergrund und mit dieser Einschränkung sind zulässig:

- Zulässig sind:
 - Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, und Lagerplätze, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsstätten,
 - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
 - Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GEe-1 = I ein Vollgeschoss
GEe-2 = III drei Vollgeschosse

2.2. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Die Grundflächenzahl darf im GEe-1-Gebiet und im GEe-2-Gebiet max. 0,6 betragen.

2.3. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Sie darf im GEe-1-Gebiet 0,6, im GEe-2-Gebiet 1,8 betragen.

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im GEe-1-Gebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen OK/FH auf max. 197,30 m ü NHN festgesetzt.
Im GEe-2-Gebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen OK/FH auf max. 207,0 m ü NHN bzw. 207,5 m ü NHN festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2. Baugrenze (§ 23 BauNVO)

3.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

3.2.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
In den Bereichen der Fläche mit Geh- und Fahrrecht sowie der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bzw. nach Landesrecht (LBO RLP) sowie Werbeanlagen nicht zugelassen. Für die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt der § 23 Abs. 5 BauNVO weiterhin.

4. Pflanzgebote

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie gemäß den Ausführungen der zugehörigen Planbegründung.
In dem mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Bereich sind Eingriffe in das bzw. Veränderungen des vorhandenen Geländeprofils nicht zugelassen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit **Gehrechten** zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB dienen für den Begünstigten, hier: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM Diez).

6. Immissionsschutz

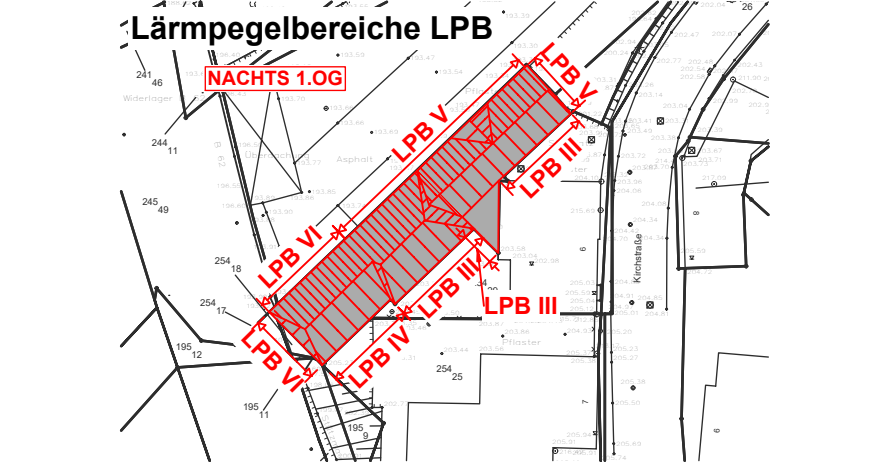
Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm müssen bei der Errichtung, der Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Plangebiet die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Gebäude ein bewertetes Gesamt- Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen:

Daraus ergeben sich Mindestanforderungen an das einzuhaltende Schalldämmmaß für nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (R_{w,ges}) im 1. und 2. Obergeschoss wie folgt:

Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den maßgeblichen Außenlärmpiegeln (DIN 4109)

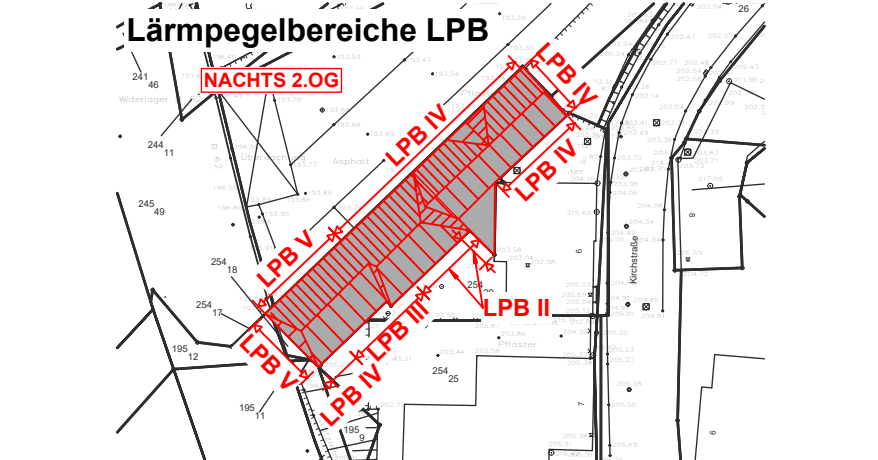
1. Obergeschoss:

Lärmpegelbereich LPB:	maßgeb. Außenlärmpiegel La in dB(A)	Relevanz Betroffenheit	Minderung: R _{w,ges}
I	bis 55		
II	56-60		
III	61-65	Südostfassade (nördlicher Teil)	30 – 35 dB(A)
IV	66-70	Südostfassade (südlicher Teil)	35 – 40 dB(A)
V	71-75	Nordwestfassade (nördlicher Teil), Nordostfassade (südlicher Teil)	40 – 45 dB(A)
VI	76-80	Nordwestfassade (südlicher Teil)	45 – 50 dB(A)
VII	>80		



2. Obergeschoss:

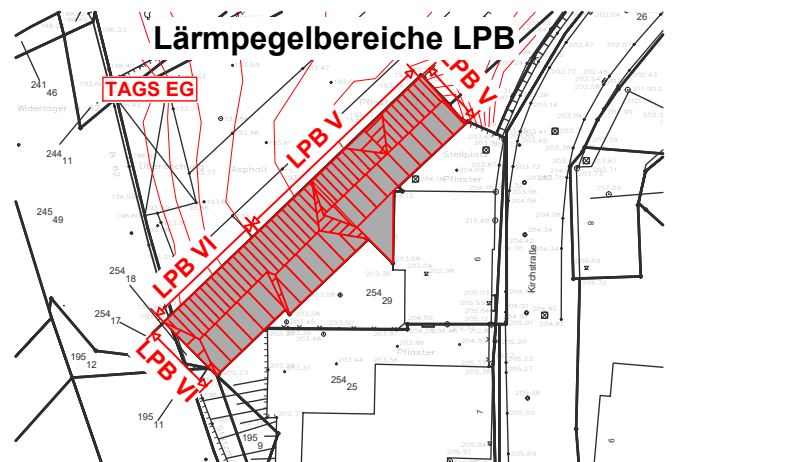
Lärmpegelbereich LPB:	maßgeb. Außenlärmpiegel La in dB(A)	Relevanz Betroffenheit	Minderung: R _{w,ges}
I	bis 55		
II	56-60		
III	61-65		
IV	66-70	Südostfassade (mittlerer Teil)	35 – 40 dB(A)
V	71-75	Nordwestfassade (nördlicher Teil), Nordostfassade (südlicher u. nördlicher Teil)	40 – 45 dB(A)
VI	76-80	Südwestfassade, Nordwestfassade (südlicher Teil)	45 – 50 dB(A)
VII	>80		



Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse müssen im Erdgeschoss als Mindestanforderung an nach außen abschließende Bauteile in Büroräumen die folgenden Schalldämmmaße (R_{w,ges}) eingehalten werden:

Erdgeschoss:

Lärmpegelbereich LPB:	maßgeb. Außenlärmpiegel La in dB(A)	Relevanz Betroffenheit	Minderung: R _{w,ges}
I	bis 55		
II	56-60		
III	61-65		
IV	66-70	Nordostfassade (östlicher Teil)	30 – 35 dB(A)
V	71-75	Nordwestfassade (nördlicher Teil), Nordostfassade (nördlicher Teil)	35 – 40 dB(A)
VI	76-80	Südwestfassade, Nordwestfassade (südlicher Teil)	40 – 45 dB(A)
VII	>80		



Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von >50 dB(A) zu berücksichtigen.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpiegel La sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Geräuschemissionsprognose der „Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, Technische Akustik GSA Ziegelmeyer GmbH“ vom April 2025 abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7. Außenlärmmindernde Grundrissgestaltung

Im GEe-2 Gebiet dürfen Wohn- und Aufenthaltsräume grundsätzlich nur im 1. und 2. OG vorgesehen werden. Schlafräume dürfen nur an der rückwärtigen südöstlichen Außenwand angeordnet werden (Lärmpegelbereich III/ IV).

B. Hinweise

1. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale wie z.B. kultur- und/ oder naturgeschichtliche Befunde in Form von Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Verformungen der Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Kreisverwaltung Altenkirchen als Unterer Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Rheinland-Pfalz, Außenstelle Koblenz (T e.l.: 0261 6675-3000, Mail: landesarchaologie-koblenz(at)gkde.rlp.de) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 17 und 18 Denkmalschutzgesetz RLP). Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist. Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie die Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind.

2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens / Kampfmittel
Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie zu verbringen. Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine ungewöhnliche Verformung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3. Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna

Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen der Planung auf die örtliche Tierwelt sollen Bautätigkeiten auf die Monate August bis März eines Jahres minimiert werden, da dieses Zeitfenster außerhalb der kritischen Brut- und Aufzuchtzeiten der meisten Tierarten liegen. Sofern die Bautätigkeit trotz dieser Empfehlung vorwiegend im Sommerhalbjahr stattfindet, können hieraus ggfs. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden, wenn parallel zu den Baumaßnahmen eine fachliche Umweltbegleitung durchgeführt wird.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes sowie der gemeindlichen Abwassersatzung zu beseitigen.

5. Insektenschutz

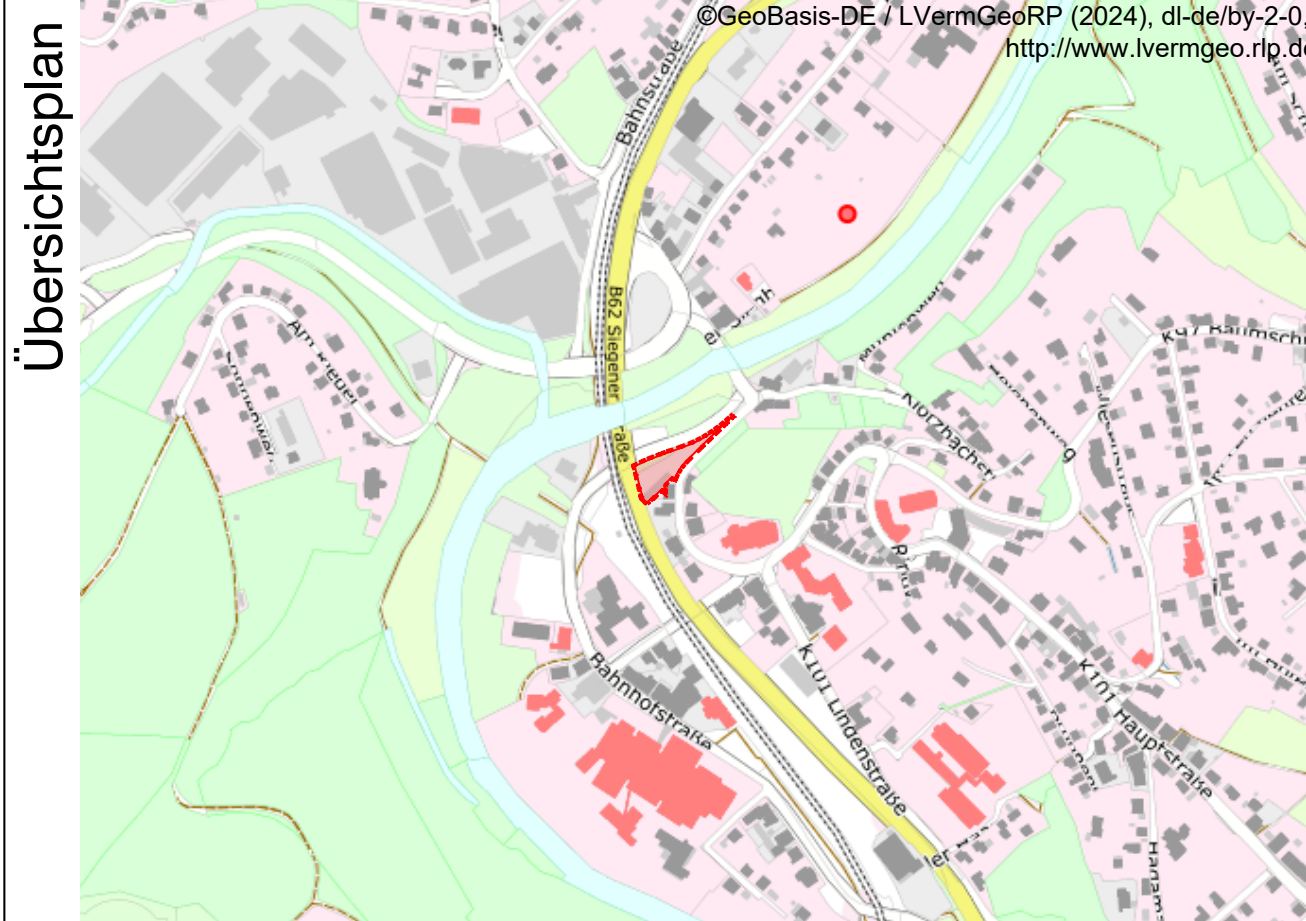
Der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz ist vor den Hintergrund des Insektenschutzgesetzes welches zum 1. März 2022 in Kraft getreten ist, bei der Planung und Ausführung zu beachten.

6. Werbeanlagen

Bezüglich Werbeanlagen im GEe-Gebiet wird auf § 52 LBauO RLP hingewiesen.

7. Undokumentierter historischer Bergbau

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann. Sollte bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrubenuntersuchers bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.



Stadt Kirchen (Sieg)

Lindenstraße 1
57548 Kirchen (Sieg)

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 67 "Bahnhofstraße 1" der Stadt Kirchen (Sieg)

Stand: 2026-06

VERFAHREN:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Stadtrat der Kirchen (Sieg) hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in ihrer Sitzung am gemäß § 2 BauGB beschlossen. Kirchen, den Siegel Der Bürgermeister	2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die Stadt Kirchen (Sieg) hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Kirchen, den Siegel Der Bürgermeister	3. BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Stadt Kirchen (Sieg) hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Kirchen, den Siegel Der Bürgermeister	4. ENTWURFSBESCHLUSS Der Stadtrat der Stadt Kirchen (Sieg) hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Planbegründung beilag. Kirchen, den Siegel Der Bürgermeister	5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Kirchen, den Siegel Der Bürgermeister	6. SATZUNGSBESCHLUSS Der Stadtrat der Stadt Kirchen (Sieg) hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Planbegründung beilag. Kirchen, den Siegel Der Bürgermeister	7. AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGS-PLANSATZUNG Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgetragenen textlichen Festsetzungen gegen Stand der Beschlussfassung des Stadtrates am (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtverordneten in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Kirchen, den Siegel Der Bürgermeister	8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS-PLANS Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Erleichterung in den Bebauungsplan Bestandteil gemacht worden. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Stand der Planunterlagen: den Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur	9. KATASTERVERMERK Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. den Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur	10. KOPIE Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Kirchen, den Siegel Der Bürgermeister
---	---	---	--	--	---	---	---	--	--

ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN
UND HOFFMANN**
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
Istb. Rainer Hoffmann

M 1 : 500