

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Stadt Kirchberg vom 22.11.2016 im Konferenzraum 209 des Rathauses Kirchberg

Anwesend:

Stadtbürgermeister Udo Kunz als Vorsitzender

1. Beigeordneter Wolfgang Krämer
2. Beigeordneter Harald Wüllenweber
3. Beigeordneter Ernst-Ludwig Klein

Die Ausschussmitglieder:

Birgit Gehres

Alex Hartmann

Thomas Schiel als Vertreter für Heinrich-Werner Ochs (bis einschl. TOP 4)

Heinrich-Werner Ochs (ab TOP 5)

Peter Weber (ab TOP 2)

Axel Weirich als Vertreter für Gerd Roth

Wolfhard Rode

Hans-Peter Kemmer

Michael Weiland

Guido Weber

Es fehlten entschuldigt:

./.

Ferner anwesend:

Ratsmitglied Werner Wöllstein

Ratsmitglied Udo Schreiber

Ratsmitglied Werner Elsen

Dipl. Ing. Kay Jakoby, Ing.Büro Jakoby & Schreiner

Joachim Busch, Fa. Innogy TelNet

Helmut Michel, Förster

Von der Verwaltung anwesend:

Inspektorin Jutta Holl als Protokollführerin

Beginn der Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der Sitzung: 22.50 Uhr

Der Vorsitzende stellte fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Michael Weiland beantragte die Absetzung des TOP 3 (Textfestsetzungen für den Bebauungsplan „Oberstraße/Gänsacker“) mit der Begründung, dass wegen der kurzfristigen Vorlage der Unterlagen nicht mehr ausreichend Zeit zur Verfügung stand, um sich auf diese Sitzung vorzubereiten. Der Vorsitzende erklärte, dass die Ergebnisse der Gespräche vom 17.10.16 mit der ADD in Koblenz und vom 18.11.2016 mit einer Eigentümergemeinschaft einzuarbeiten waren und daher eine Vorlage der Entwurfsunterlagen nicht früher erfolgen konnte.

Beschluss:

TOP 3 wird von der Tagesordnung abgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 3- Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 13.10.2016

Die Niederschrift wurde ohne Beanstandung angenommen.
(**einstimmiger Beschluss**)

TOP 2 Breitbandausbau in der Stadt Kirchberg

Die Fa. Innogy bietet für große Teile des Stadtgebietes eine Breitbanderschließung mit Glasfaserkabel an. Herr Joachim Busch, Fa. Innogy, erläuterte die Bestandssituation in Kirchberg sowie die Alternativen einer Zwischenlösung (Glasfaserkabel bis zu ihrem Konverter MFG, bestehende Kupferkabel bis zum Hausanschluss; Download mindestens 100 Mbit/s und im Upload 50 Mbit/s) und einer optimalen Lösung (Glasfaserkabel bis zum Hausanschluss, deutlich höhere Leistung). Zum Schutz neuer Straßen oder Gehwegen soll die Verlegung durch Spülbohrungen erfolgen. Grundsätzlich ändert sich für die Haushalte nichts. Wer aber das schnellere Internet in Anspruch nehmen möchte, muss aktiv zu werden (Anbieterwechsel oder Upgraden bei Telekom).

Die für die Stadt Kirchberg **kostenneutrale** Erschließungsmaßnahme (Zwischenlösung mit Glasfaserkabel bis zum Konverter) ist für 2017 vorgesehen. Durch den geschützten Bereich um den Hauptverteiler der Telekom in der Bahnhofstraße können Teile der Stadt und des Stadtteils Denzen aus rechtlichen Gründen nicht versorgt werden.

Abschließend wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass die Aussiedlerhöhe Talhof, Berghof und Südhof nicht berücksichtigt werden können und für diese eine andere Lösung gefunden werden muss (Breitbandausbau des Kreises).

Im Bauausschuss wurde das Angebot positiv aufgenommen und befürwortet.

Beschluss:

Als Empfehlung an den Stadtrat empfiehlt der Bauausschuss, den Breitbandausbau wie vorgestellt durch die Fa. Innogy durchführen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig -

Im Zusammenhang mit dem Breitbandausbau bietet die Fa. Innogy der Stadt Kirchberg zusätzlich die kostenfreie Errichtung einer Elektro-Tankstelle für Elektro-PKW's an. Hierfür wird ein geeigneter Standort gesucht.

Herr Busch erklärte die Eigenschaften einer solchen E-Zapfsäule (schnelles Laden zeitgleich für 2 PKW's, Ladezeit ca. 1 Stunde für 100 km Reichweite) und die Zielsetzung (engeres Netz durch 1 Ladestation pro Mittelzentrum).

Stadtbürgermeister Udo Kunz schlug als Standort die beiden kürzeren Parkplätze am Leugenstein im Parkbereich am Obertorzentrum vor. Zwar würden 2 Parkplätze in diesem Bereich wegfallen, dafür spricht aber, dass bereits Leerrohre für einen Anschluss vorhanden sind und wegen der exponierten Lage dieses Standortes mit einer längeren Verweildauer der Kunden im Bereich Obertorzentrum bzw. im Stadtgebiet gerechnet werden kann.

Im Bauausschuss wurden keine Bedenken gegen den Standort gesehen.

Beschluss:

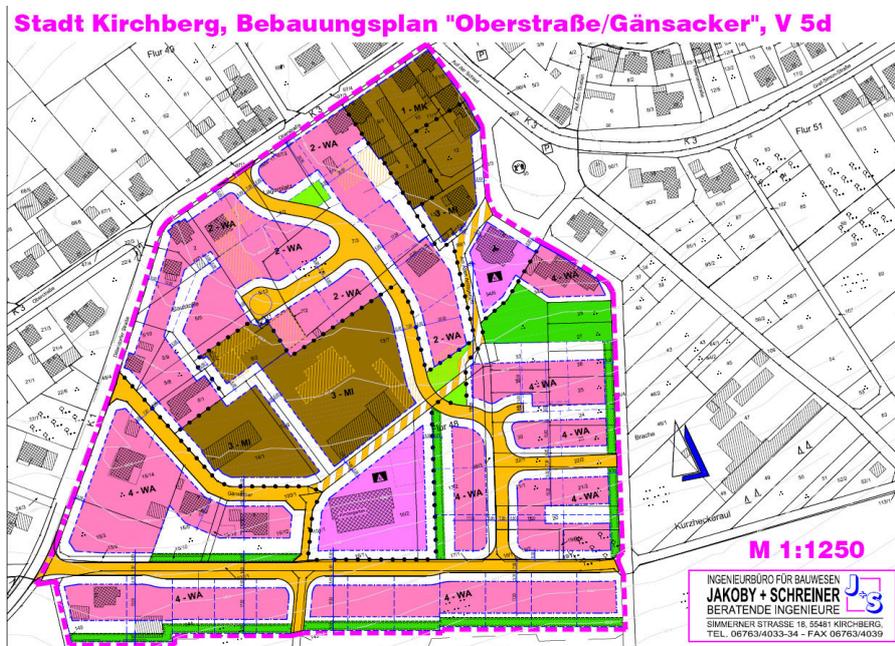
Der kostenneutralen Installation einer E-Zapfsäule **für 2 PKW's** auf den vorgeschlagenen beiden Parkplätzen am Leukestein einschließlich der Reservierung dieser Parkplätze wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig -

TOP 3 Textfestsetzungen für den Bebauungsplan „Oberstraße/Gänsacker“

Der 1. Beigeordneter Wolfgang Krämer übernahm für diesen Tagesordnungspunkt den Vorsitz und erinnerte an die in der letzten Stadtratssitzung vorgebrachten Anregungen und Änderungswünsche zu dem vom Bauausschuss vorgeschlagenen Entwurf V5c (u.a. Wegfall Ringstraße, geänderte Anordnung einiger Bauplätze, Schaffung einer Erweiterungsfläche für den Kindergarten, kürzere Zufahrtsstraße).

Dipl.Ing. Kay Jakoby erläuterte anschließend diese eingearbeiteten Änderungen im neuen Entwurf V5d.



Als Standort für das Regenrückhaltebecken wurde die auf der nebenstehenden Übersichtskarte grün dargestellte Fläche vorgeschlagen. Die Vorflutgräben sind dort bereits vorhanden und die Fläche bietet Raum für weitere Erweiterungen des Baugebietes.

Die im Bereich der Becken weiß dargestellte Fläche ist eine Ausgleichsfläche für den Bau des Radweges „Kirchberg-Dickenschied“ und eine Feuchtfläche.

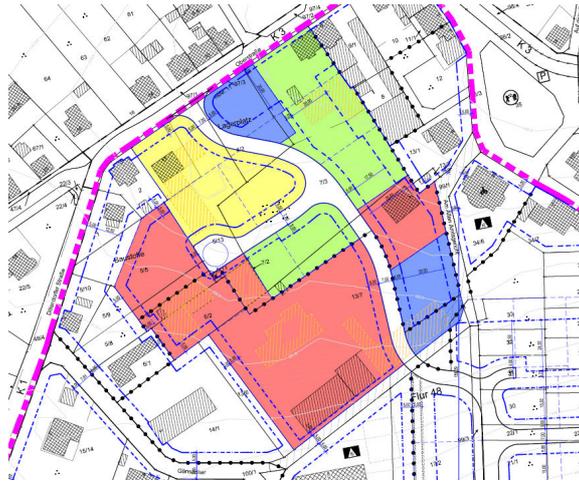


Beigeordneter Wolfgang Krämer machte deutlich, dass die neue Straßenführung neben dem gewünschten Wegfall der Ringstraße auch Ausfluss der Gespräche mit

den Eigentümern der Gewerbeflächen war, die eine Umsiedlung ihre Gewerbebetriebe nicht wünschen, aber bereit sind, durch Teilabriss Flächen an die Stadt Kirchberg abzugeben.

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Straßenführung wurde auf die nebenstehende Darstellung verwiesen, die ein mögliches Ergebnis einer Umlegung aufzeigt.

Wichtig war hierbei, den 4 Eigentümern die in das Umlegungsgebiet eingebrachten Flächen in einer Art Blockbildung als zusammenhängende Bereiche wieder zuteilen zu können.



Im Anschluss an die Ausführungen folgte eine ausgiebige und rege Diskussion. Die Kurvenführung der Haupteinfahrtsstraße wurde von einigen Bauausschuss-Mitgliedern kritisch gesehen und eine gerade Straßenführung – wie in der im Bauausschuss vorgestellten Variante V1 dargestellt - favorisiert. Angesprochen wurde auch der „aufwendige“ Verlauf des Fußweges vom Alten Amtsgericht bis zum Kindergarten Gänsacker und vorgeschlagen, eine gerade Führung entlang des Gebäudes und lediglich bis zur Straße in Erwägung zu ziehen.

Abschließend erschien der Wegfall des Wirtschaftsweges im südlichen Bereich des Baugebietes problematisch, da nach Kenntnis von Ratsmitglied Elsen dieser Weg als Ausgleich für den Wegfall der B 50 für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge durch den LBM ausgebaut wurde.

Trotz des Hinweises auf die Beteiligung des LBM im Offenlegungsverfahren des Bebauungsplanes wurde durch den Bauausschuss eine vorherige Abklärung mit dem LBM erbeten.

Als Empfehlung an den Stadtrat erging folgender Beschluss:

Die Entwurfsplanungen V5a und V5d sollen miteinander kombiniert werden.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Stadtbürgermeister Udo Kunz nahm an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP gemäß § 22 GemO nicht teil und setzte sich in den Zuhörerbereich.

Im Anschluss wurde der Entwurf der Textfestsetzungen für das Baugebiet durch Dipl.Ing. Kay Jakoby vorgestellt und die Hintergründe der einzelnen Festsetzungen erläutert (u.a. Schaffung von 4 Ordnungsbereichen; wegen vorhandener Grenzbebauung Festsetzung einer abweichenden Bauweise, Nord-Süd-Gefälle bezüglich der Gebäudehöhe bzw. Zahl der Vollgeschosse).

Beschluss:

Als Empfehlung an den Stadtrat wurde beschlossen, die Textfestsetzungen wie vorgestellt (siehe Anlage zu dieser Niederschrift) anzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

TOP 4 Forstwirtschaftsplan 2017

Revierförster Helmut Michel erläuterte die witterungsbedingte Situation in 2016 und informierte über das Ergebnis der Brennholzversteigerung im Oktober d.J. Durch den mäßigen Zuspruch der Eigenwerber ergab sich ein reduzierter Preis von 6,00 € pro Raum-Meter und unter Gegenrechnung des Aufwandes verblieb ein Nullgeschäft. Im späten Frühjahr 2017 ist ein neuer Start für die Brennholz-Selbstwerbung angedacht. Der Haushalt 2016 wird voraussichtlich mit einem ausgeglichen Saldo abschließen.

Auf Anfrage aus dem Bauausschuss zum Arbeitseinsatz von Flüchtlingen im Wald erklärte Herr Michel, dass wegen der Pflicht zum Besuch von Integrationskursen die Flüchtlinge täglich nur noch stundenweise eingesetzt werden könnten, dies aber keinen Sinn mehr macht, zumal zusätzlich noch eine Betreuung zu gewährleisten wäre.

Nach dem vorgelegten Forstwirtschaftsplan für das Haushaltsjahr 2017 betragen die

Nettoerträge	57.050,00 €
Nettoaufwendungen	59.000,00 €

Es verbleibt somit ein Fehlbedarf von **1.950,00 €**.

Vor der Beschlussfassung beantragte Stadtbürgermeister Kunz, zusätzlich separat darüber abzustimmen, ob mangels Wirtschaftlichkeit zukünftig noch eine Brennholzselbstwerbung erfolgen soll.

Es ergingen folgende Beschlüsse:

- a) Eine Brennholzselbstwerbung einschließlich der Durchführung einer Versteigerung soll weiterhin erfolgen:

Abstimmungsergebnis: 0 Ja-Stimmen, 10-Neinstimmen
Eine Selbstwerbung von Brennholz erfolgt zukünftig damit nicht mehr.

- b) Als Empfehlung an den Stadtrat beschloss der Bauausschuss, dem Forstwirtschaftsplan 2017 wie vorgestellt zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig –

Im Bauausschuss bestand Einigkeit, dass ein persönlicher Vortrag der Informationen zu diesem Tagesordnungspunkt durch Herrn Michel in der nächsten Stadtratssitzung nicht mehr erfolgen muss.

TOP 5 Investitionsmaßnahmen 2017

Stadtbürgermeister Udo Kunz erklärte, dass hierunter ausschließlich die neuen Investitionen und keine Unterhaltungsmaßnahmen fallen und benannte nachstehende Investitionsmaßnahme in 2017:

- Rad-/Fußwegeverbindung Gänsacker/Am Alten Amtsgericht
- Fußwegeverbindung Stadthalle zum Rad-/Fußweg an der B 421
Der derzeitige „Trampelpfad“ über die Wiese hinter der Stadthalle soll sandgebunden befestigt werden. In diesem Zusammenhang hat das Seniorenheim erklärt, eine entsprechende Verbindung vom Rad-/Fußweg zur Terrasse der Seniorenwohnanlage herzustellen, um ihren Mitarbeitern aufgrund des Mangels an Mitarbeiterparkplätzen so zu ermöglichen, an der Stadthalle zu parken und diesen Weg als kürzeste Anbindung zur Arbeitsstelle zu nutzen.
- Ansparen von jährlich ca. 40.000 Euro für den Kauf eines neuen LKW's für den Bauhof in 2020 (Kosten bei ca. 120.000 Euro).

Beschluss:

Als Empfehlung an den Stadtrat wurde beschlossen, die vorgestellten Investitionen anzunehmen.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig -

TOP 6 Renaturierung „Oberer Helzenbach“ zwischen Karbach's Weiher und Ortsteil Helzenbach

Der Bauausschuss wurde durch Stadtbürgermeister Udo Kunz über den derzeitigen Zustand des Karbach's Weiher informiert. Ein zur Entlastung des Weihers angelegter Graben um den Weiher führt das Wasser unmittelbar in den Helzenbach. Bei Trockenheit kann so aber kaum Frischwasser zufließen. Weiterhin muss der zwischenzeitlich unterspülte Überlauf abgesenkt werden, damit er seine Funktion wieder ausüben kann.

Zum Schutz der Wohnbebauung im Ortsteil Helzenbach vor einer möglichen Überschwemmung besteht Handlungsbedarf. Vorgeschlagen wurde die Renaturierung des oberen Helzenbaches (derzeit Graben durch die Wiesen) vom Weiher bis zum Beginn der Verrohrung bzw. der Wohnbebauung im Ortsteil Helzenbach einschließlich der Erneuerung des Überlaufs am Weiher. Für Renaturierungsmaßnahmen stellt das Land Fördermittel in Höhe von 90% zur Verfügung (Gründerwerb von ca. 5-10 m entlang des Baches über Naheprogramm, wasserwirtschaftliche Ausbaumaßnahme über Aktion Blau-Plus). Die SGD-Nord als obere Wasserbehörde befürwortete anlässlich eines Ortstermins bereits diese Maßnahme.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschloss die Weiterführung des Verfahrens für die Renaturierung des oberen Helzenbaches zwischen Karbach's Weiher und Ortsteil Helzenbach und beauftragt Stadtbürgermeister Kunz mit der Durchführung der erforderlichen Verfahren (Einholung Plangenehmigung und Beantragung Fördermittel).

Abstimmungsergebnis: - einstimmig -

TOP 7 Einvernehmen zu Bauvorhaben

a) Erweiterung der Grundschule Kirchberg

Die Grundschule Kirchberg soll durch einen freistehenden Neubau auf dem Grundschulgrundstück erweitert werden. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Das Einvernehmen für den Neubau wurde erteilt.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig -

b) Erweiterung einer Tankstelle durch unterirdischen Einbau einer AdBlue Anlage mit Aufstellung einer Zapfsäule

AdBlue wird benötigt, um die Abgaswerte von Diesel-LKW und auch seit neuestem Diesel-PKW zu senken. Diese gesetzliche Vorgabe soll durch den Einbau eines unterirdischen AdBlue Tank sowie einer Zapfsäule für AdBlue erfüllt werden. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Das Einvernehmen wurde erteilt.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig

c) Wesentliche Änderung einer genehmigungsbedürftigen Anlage nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Innerhalb eines Gebäudes eines Gewerbebetriebes in der Maitzborner Straße soll die bisherige Trockneranlage wegen zu hoher Abgaswerte und nach Beanstandungen durch den TÜV durch ein anderes Trocknungssystem ersetzt werden (Einbau eines Umlufttrockners). Die Maßnahme ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Das Einvernehmen für die Erteilung der Genehmigung nach dem BImSchG wurde erteilt.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig –

Stadtbürgermeister Udo Kunz nahm an der Beratung und Beschlussfassung gemäß § 22 GemO nicht teil und setzte sich zuvor in den Zuschauerraum.

d) Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses und teilweisen Abriss eines Geschäftsgebäudes sowie einer Halle

Das beantragte Vorhaben in der Oberstraße liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes „Oberstraße/Gänsacker“. Für diesen Bereich wurde mit Wirkung vom 10.09.2015 eine 2-jährige Veränderungssperre beschlossen. Da Vorhaben und Veränderungen in diesem Bereich einem Bauverbot unterliegen und somit materiell rechtswidrig sind, kann eine Ausnahme hiervon nur zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Bauausschuss herrschte Einigkeit darüber, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen würde und die Sicherung der Planung als öffentlicher Belang gegenüber den privaten Interessen des Antragstellers überwiegt.

Beschluss:

Das Einvernehmen zur Erteilung einer Ausnahme wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen

Das Ausschussmitglied Heinrich Werner Ochs nahm an der Beratung und Beschlussfassung gemäß § 22 GemO nicht teil und setzte sich zuvor in den Zuschauerraum.

TOP 8 Mitteilungen und Verschiedenes

a) Heimathaus



Beigeordneter Harald Wüllenweber erläuterte die Problematik im Eingangsbereich des Gebäudes. Im derzeitigen Zustand liegt der Bereich des Treppenhauses ca. 10 cm tiefer als der Erdgeschossboden des angrenzenden Raumes, so dass beim Eintreten in den Raum ein Absatz überwunden werden muss. Alternativ könnte der Bereich einschl. der Außentreppe verändert und die Tür um 10 cm angehoben werden.

Ggfs. müsste die Straße gesperrt werden, da die Treppe bei einer Veränderung bzw. Erweiterung auf 3 Stufen weiter in die Straße hinein ragen würde. In der nachfolgenden intensiven Beratung wurden die Vor- und Nachteile einer Treppenveränderung bewertet und diskutiert.

Zudem war zu klären, ob die Wetterseite zum Schutz des Fachwerkhauses mit einer Verschieferung versehen werden soll. Im Ausschuss war man unterschiedlicher Auffassung zur Haltbarkeit des Fachwerks auf der Wetterseite und auch zur Frage, in welchem Umfang eine Verschieferung Sinn macht.

Zur Verschaffung eines Meinungsbildes wurde wie folgt abgestimmt:

a) Verschieferung der Nordwand:

- | | |
|--|--------------|
| • komplette Verschieferung | 1 Ja-Stimme |
| • teilweise (bis 1. OG) Verschieferung | 1 Ja-Stimme |
| • nur Giebel verschiefern | 1 Ja-Stimme |
| • Fachwerkhaus so belassen (ohne Verschieferung) | 6 Ja-Stimmen |

Eine Verschieferung soll somit nicht erfolgen.

b) Veränderung der Eingangstreppe

- | | |
|---|--------------|
| • Ergänzung um 1 Stufe + Anhebung der Tür | 0 Ja-Stimmen |
|---|--------------|

Der Zustand am Eingangsbereich soll somit nicht verändert werden.

Stadt Kirchberg
Bebauungsplan „Gänsacker/Oberstraße“
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:

- Ordnungsziffer 1.** "KERNGEBIET" nach § 7 BauNVO.
- Ordnungsziffer 2.** "ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO.
- Ordnungsziffer 3.** "MISCHGEBIET" nach § 6 BauNVO.
- Ordnungsziffer 4.** "ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO.

Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (4 bis 9) BauNVO)

Im Ordnungsbereich 1 sind in allen Geschossen Wohnungen zulässig (vgl. auch § 7 (2) Ziff. 7 BauNVO).

In den Ordnungsbereichen 2 und 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

Im Ordnungsbereich 3 sind die in § 6 (2) BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 6), Tankstellen (Ziffer 7) sowie Vergnügungsstätten (Ziffer 8) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Ziff. 5 BauNVO)

Innerhalb dieser Flächen sind Kindergärten und Kindertagesstätten zulässig.

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

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1.3.1. Ordnungsbereich 1:

Baugebiet <p style="text-align: center;">MK</p>	Zahl der Vollgeschosse <p style="text-align: center;">III</p>
Grundflächenzahl <p style="text-align: center;">1,0</p>	Geschossflächenzahl <p style="text-align: center;">3,0</p>
Bauweise <p style="text-align: center;">abweichend</p>	Dachneigung/Höhe baulicher Anlagen <p style="text-align: center;">(0° - 45°)</p> FH max. = 14,50 m

1.3.2. Ordnungsbereich 2:

Baugebiet WA	Zahl der Vollgeschosse III
Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 1,2
Bauweise O 	Dachneigung/Höhe baulicher Anlagen (0° - 45°) FH max. = 14,50 m

1.3.3. Ordnungsbereich 3:

Baugebiet MI	Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 0,8
Bauweise O 	Dachneigung/Höhe baulicher Anlagen (0° - 45°) FH max. = 10,50 m

1.3.4. Ordnungsbereich 4:

Baugebiet WA	Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl 0,3	Geschossflächenzahl 0,6
Bauweise O 	Dachneigung/Höhe baulicher Anlagen (0° - 45°) FH max. = 10,50 m

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

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

Im Ordnungsbereich 1 ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand können unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster an bis zu drei Grundstücksgrenzen angebaut werden. Die Firstrichtung ist freigestellt.

In den Ordnungsbereichen 2, 3 und 4 des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt.

In den Ordnungsbereichen 2 und 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Ordnungsbereich 4 sind nur Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB) zulässig.

1.5. REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 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.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 47 LBauO.

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

1.7. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

Ordnungsbereiche 1 und 2:

- bei einer Traufhöhe bis 9,00 m, ist eine maximale Firsthöhe von 14,50 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe >9,00 m – 11,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 12,50 m zulässig.
- Traufhöhen > 11,00 m sind nicht zulässig

Ordnungsbereiche 3 und 4:

- bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe >4,60 m – 7,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 9,50 m zulässig.
- Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig

Alle Ordnungsbereiche:

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

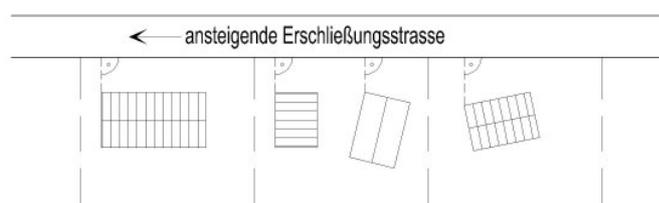
Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“

Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend

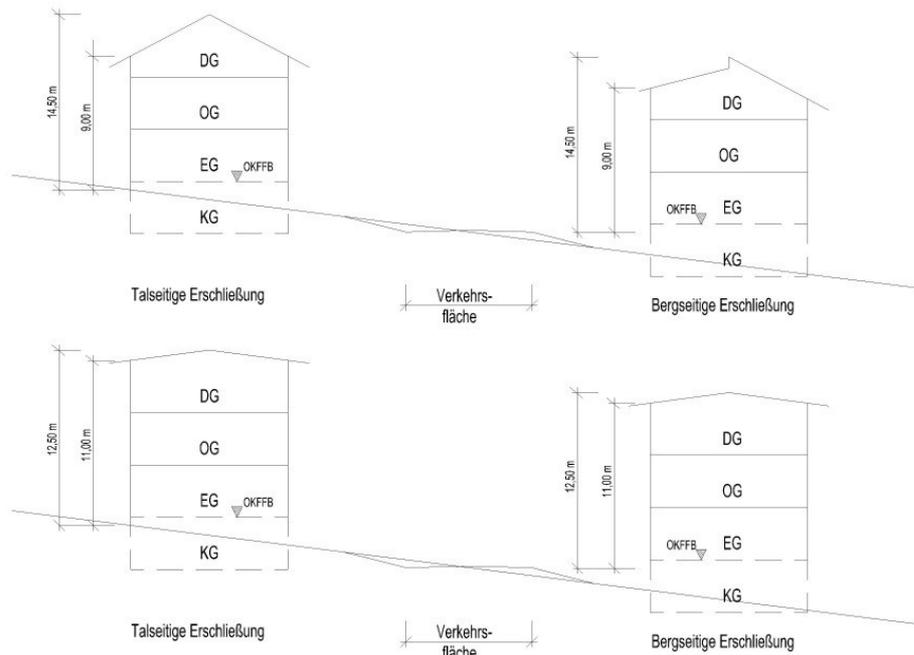
Bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urlandes.

Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe/Gebäudehöhe: Oberkante der Dachhaut im First (bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut); siehe System-Skizze „Bebauung“

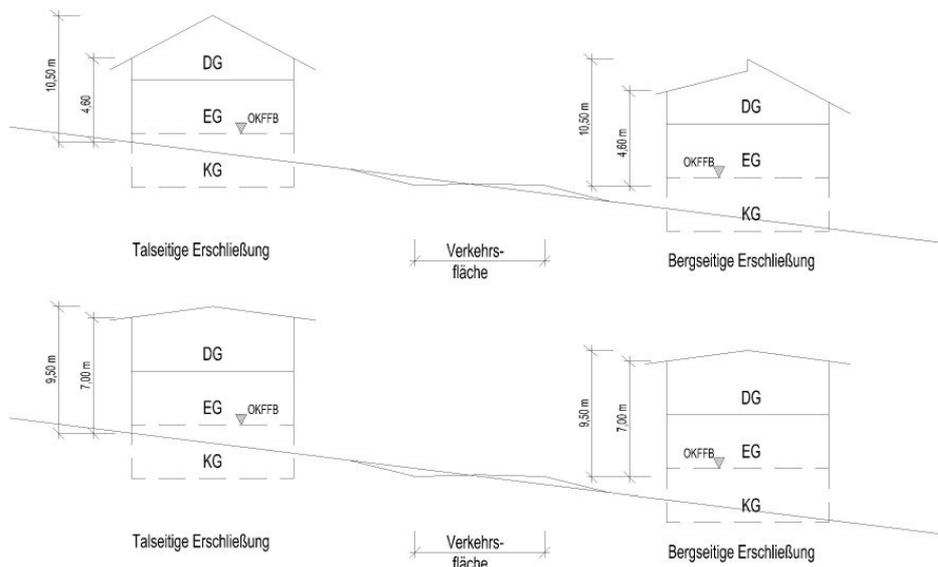
System – Skizze / „Lage des unteren Bezugspunktes“



System – Skizze / „Bebauung“ Ordnungsbereich 1 und 2



Ordnungsbereich 3 und 4



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

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

1.9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Bauflächen und Verkehrsflächen zugeordnet.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

2.2. ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO i: V: m. § 9 (4) BauGB).

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Öffentliche Grünflächen:

1. Landschaftliche Einbindung, Durchgrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Im Bereich der geplanten Grünflächen sind einzelne Baum und Gehölzpflanzungen, max. 5 Gehölzgruppen mit jeweils 5 Gehölzen vorzusehen. Die Auswahl der Gehölze muss nach der beigefügten Liste erfolgen.

Liste heimischer Gehölzarten

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

Private Grünflächen

1. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (3 - reihig) anzulegen.

2. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzverwendung:

- Bäume 2 xv., Stammumfang mind. 10 -12 cm;
- Sträucher 2 xv., 80/100 cm Höhe

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.

Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der heckenartigen Bepflanzung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3.1. Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen, sowie die Maßnahmen der öffentl. Grünflächen, zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden die verbleibenden Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

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. 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 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

4.2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß § 2 des Landeswassergesetzes 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510), sowie die Anlage zur PlanzV und die DIN 18003
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
8. Landesnaturschutzgesetz(LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
9. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 69 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 472)