Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Kirchberg im Ratskeller des Rathauses Kirchberg vom 16. Januar 2020

Anwesend:
Unter dem Vorsitz
von Stadtbürgermeister Werner Wöllstein

Manfred Kahl	1. Beigeordneter
Andreas Benke	2. Beigeordneter
Katharina Monteith	3. Beigeordnete
Hans-Dieter Aßmann	Ratsmitglied
Claudia Dillmann-Stipp	Ratsmitglied
Roberto Iannitelli	Ratsmitglied
Hans-Peter Kemmer	Ratsmitglied
Wolfgang Krämer	Ratsmitglied
Christian Lauer	Ratsmitglied
Eric Müller	Ratsmitglied
Udo Schreiber	Ratsmitglied
Angelika Schwaab	Ratsmitglied
David Sindhu	Ratsmitglied
Dr. Jochen Wagner	Ratsmitglied
Guido Weber	Ratsmitglied
Axel Weirich	Ratsmitglied
Sascha Wieß	Ratsmitglied
Rudolf Windolph	Ratsmitglied
Harald Wüllenweber	Ratsmitglied

Es fehlte(n):

Linda Kemmer	Ratsmitglied
Ernst-Ludwig Klein	Ratsmitglied
Jürgen Tappe	Ratsmitglied
Peter Weber	Ratsmitglied

Ferner anwesend:
Dipl.Ing.(FH) Kay Jakoby, Ingenieurbüro Jakoby + Schreiner, zu TOP 3
Herr Gregori, Vorstand Volksbank Hunsrück-Nahe, zu TOP 3
Herren Schenk und Siebert von der Horst Schenk Projektentwicklung GmbH zu TOP 3

Von der Verwaltung anwesend:
Verwaltungsrat Alwin Reuter als Schriftführer

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 21.00 Uhr

Stadtbürgermeister Werner Wöllstein eröffnete die Sitzung und begrüßte die Anwesenden. Er stellte fest, dass der Stadtrat ordnungsgemäß eingeladen wurde und der Rat beschlussfähig ist. Änderungen zur Tagesordnung wurden nicht beantragt.

TOP 1: Einwohnerfragestunde

Aus den Reihen der anwesenden Einwohner wurde nachgefragt, auf welchem Weg die Öffentlichkeit über die Ergebnisse der Beschlüsse aus den nichtöffentlichen Sitzungen informiert wird, da dies in anderen Gemeinden der Verbandsgemeinde direkt im Anschluss an die jeweilige nichtöffentliche Sitzung geschieht. Stadtbürgermeister Wöllstein will diese Anregung aufnehmen und zukünftig ähnlich verfahren. Ein weiterer Einwohner übte zum wiederholten Mal Kritik am Engagement der Stadt im Hinblick auf die seiner Meinung nach mangelnde Ärzteversorgung.

TOP 2: Annahme der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.11.2019

Gegen die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 21. November 2019 wurden keine Einwendungen erhoben.

TOP 3: Neubau Wohnpark Simmerner Straße
-Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes-

Beiladungsbeschluss gemäß § 35 Abs. 2 GemO

Herr Dipl.Ing.(FH) Kay Jakoby, Ingenieurbüro für Bauwesen Jakoby + Schreiner, Kirchberg, der vom Vorhabenträger mit den Planungsleistungen dieses Bebauungsplanverfahrens beauftragt wurde, wurde ausdrücklich beigeladen, um die Planungsabsicht mit ihm erörtern zu können, um einen vorbereiteten Planentwurf vorstellen und Fragen beantworten zu können.
(Einstimmiger Beschluss)

Die Horst Schenk Projektentwicklung GmbH, 65604 Elz, plant den Neubau einer Seniorenresidenz und einer Wohnanlage auf mehreren Grundstücken im Bereich angrenzend an das Gelände der Volksbank Hunsrück-Nahe eG in der Simmerner Straße. Herr Gregori von der Volksbank Hunsrück-Nahe und die Herren Schenk und Siebert von der Hans Schenk Projektentwicklung GmbH stellten anhand einer Präsentation kurz ihr Projekt bildhaft dar, erläuterten Einzelheiten und beantworteten Fragen der Ratsmitglieder. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Auf einer Fläche von ca. 0,6 ha sollen zwei Gebäudekomplexe entstehen, in denen eine Seniorenresidenz mit insgesamt 38 Wohneinheiten und eine Wohnanlage mit bis zu 18 Wohneinheiten untergebracht werden sollen. Vorgesehen sind drei Vollgeschosse mit aufgesetztem Staffelgeschoss.

Neben der Wohnnutzung sollen in den Gebäudekomplexen auch zugehörige Nutzungen als Café, Kiosk, für medizinische und freie Berufe, Pflegeeinrichtungen, Büros oder Betriebe der Körperpflege möglich sein.

Für die Erschließung sollen Anbindungen an die Simmerner Straße und die Straße „Beller Roul" erfolgen, die notwendigen Stellplätze werden zusätzlich auch auf einer Teilfläche des bisherigen Parkplatzes der Volksbank vorgehalten. Dem Vorhabenträger liegen bereits jetzt mehrere Interessenbekundungen zum Erwerb von Wohnungen vor; die Vermarktung ist zusammen mit der Volksbank Hunsrück-Nahe eG geplant. Auf dem Grundstück Simmerner Straße

12 sind bereits entsprechende Abbrucharbeiten des bisherigen Gebäudebestandes erfolgt.

Das Projekt war der Stadt Kirchberg bereits u.a. in der öffentlichen Hauptausschusssitzung vom 21.02.2019 vorgestellt worden. Von dem Gremium war das Vorhaben wohlwollend zur Kenntnis genommen und grundsätzlich befürwortet worden. In weiteren Gesprächen hatte der Vorhabenträger u.a. mit der Kreisverwaltung als unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt, dass eine Baugenehmigung anhand der bisherigen Planungssituation (kein Bebauungsplan, Einstufung der Freifläche als Ortslage nach § 34 Baugesetzbuch - BauGB) nicht für möglich gehalten wird. Wegen der Größe des Projektes und den Vorstellungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sei vielmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Vorgesehen ist von Seiten des Vorhabenträgers ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit konkreter Festsetzung der Projektabsichten als Art der baulichen Nutzung, d.h. auf die pauschale Festlegung einer Baugebietsart kann verzichtet werden (Umkehrschluss zu § 12 Abs. 3a BauGB). Die Baugrenzen sollen den konkreten Absichten (Vorhabenbeschreibung) angepasst auch klarstellen, welche Flächen wegen der Höhe der Gebäudekomplexe zur Nachbarbebauung freigehalten werden.

Die Horst Schenk Projektentwicklung GmbH hat mit Datum vom 15.11.2019 einen Antrag an die Stadt Kirchberg zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB gestellt. Nach Absatz 1 dieser Vorschrift kann die Gemeinde durch einen solchen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet (Durchführungsvertrag). Daneben soll von der Verfahrensart ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung von Innenentwicklungen Anwendung finden. Das hat als Folge, dass u.a. der Bebauungsplan nicht dem Flächennutzungsplan entsprechen muss (ist bei Bedarf zu berichtigen), keine Umweltprüfung erforderlich wird und Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 BauGB). Im Ergebnis ist für die Abwicklung nur ein Beteiligungsverfahren jeweils für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

Mit dem Vorhabenträger soll zu Beginn ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, mit dem Regelungen zu Handlungs- und Kostentragungspflichten für die Aufstellung des Bebauungsplanes vereinbart werden sollen.

Nach dem Abschluss des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wird dann der sogenannte Durchführungsvertrag abzuschließen sein, mit dem sich der Vorhabenträger verbindlich für die Umsetzung der Planungsabsicht innerhalb einer festzulegenden Frist verpflichten muss. Nur unter dieser Bedingung kann Baurecht für das Projekt auf diesem Weg geschaffen werden; die Details der späteren Vereinbarung werden sich anhand der Ergebnisse des Bebauungsplanverfahrens ergeben.

Herr Dipl.Ing. (FH) Kay Jakoby stellte dem Stadtrat die Projektabsichten anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans und anschließend den Planentwurf des Bebauungsplanes mit konkreten Aussagen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Einzelnen vor.

Nach Beratung und Diskussion weiterer Einzelheiten zu der Planung wurde folgendes beschlossen:

<u>Aufstellungsbeschluss:</u>

Der Stadtrat beschließt, entsprechend dem Antrag der Horst Schenk Projektentwicklung GmbH vom 15.11.2019 gemäß § 12 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine konkrete Nutzung entsprechend der Vorhabenbeschreibung aufzustellen (Aufstellungsbeschluss

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB / Zustimmung Antrag § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Geltungsbereich soll die Grundstücke Flur 52 Flurstücke 51, 52/2, 71/5 und 71/11 in der Gemarkung Kirchberg umfassen; die konkreten Abgrenzungen ergeben sich aus der Entwurfsfassung. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Wohnpark Simmerner Straße" erhalten.

Da der Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, entfällt eine Entwicklungsnotwendigkeit aus dem Flächennutzungsplan. Der Stadtrat informiert deshalb die Verbandsgemeinde Kirchberg darüber, dass die Fläche des Bebauungsplanes bei Bedarf im Rahmen einer Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB angepasst werden soll, falls die aktuelle Darstellung den Planinhalten nicht ausreichend entspricht. Da in dem Bebauungsplan keine Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung erfolgt, soll die Verbandsgemeinde eine Darstellung anhand der Vorhabenbeschreibung zuordnen (eventuelle Veränderung von gemischter Baufläche „M" in Wohnbaufläche „W").

Vertrag zum Aufstellungsverfahren:

Zur Regelung der Handlungs- und Kostentragungspflichten für das Verfahren soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Die Kostentragungspflicht verbleibt hier vollständig bei dem Vorhabenträger, der Horst Schenk Projektentwicklung GmbH, wie es auch in den Anwendungsvorschriften vorgesehen ist. Als Planer wird das Ingenieurbüro für Bauwesen Jakoby + Schreiner, Kirchberg, akzeptiert, das Erfahrungen mit solchen Planungen hat. Die Verwaltung soll ansonsten die üblichen Inhalte berücksichtigen, mit denen auch die Vorlagenpflichten der notwendigen Planunterlagen geregelt werden. Klarstellend wird festgehalten, dass dieser Vertrag unabhängig von dem späteren Durchführungsvertrag zu sehen ist.

Stadtbürgermeister Wöllstein wird ermächtigt, einen entsprechenden Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Annahme Planentwurf:

Der Stadtrat nimmt den vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnanlage Simmerner Straße" als Planungsgrundlage an. Zum konkreten Inhalt wird auf die Planungsunterlagen des Ingenieurbüros für Bauwesen Jakoby + Schreiner vom 08. Januar 2020 verwiesen.

Die Verwaltung soll mit dieser Planfassung die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Offenlage der Planunterlagen für die Dauer eines Monats und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Einholung von Stellungnahmen vornehmen. Von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden, zumal die Unterrichtung und Erörterung über die Projektplanung heute bereits zum zweiten Mal in öffentlicher Sitzung erfolgt.

(Einstimmiger Beschluss)

Ratsmitglied Claudia Dillmann-Stipp nahm gemäß § 22 GemO an den Beratungen und Beschlussfassungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

TOP 4: Zustimmung zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg

Der Verbandsgemeinderat hatte am 05.09.2018 die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes abschließend angenommen und damit die endgültige Entscheidung über alle Änderungen gefasst.

Mit der 3. Fortschreibung hatte die Verbandsgemeinde eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, bei der sich neben einer Überarbeitung nachrichtlicher Darstellungen letztlich rund 130 Einzeländerungen ergeben hatten, die in dem Verfahren berücksichtigt wurden. An dem über mehrere Jahre laufenden Verfahren waren auch die Gemeinden der Verbandsgemeinde Kirchberg mehrmals mit der Möglichkeit zur Beantragung von Änderungen und der Gelegenheit zur Stellungnahme beteiligt worden.
Nachdem die Unterlagen unter Berücksichtigung der Würdigung aller von der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Gemeinden abgegebenen Stellungnahmen abschließend überarbeitet wurden, soll jetzt das notwendige Genehmigungsverfahren abgewickelt werden. Neben der Genehmigung durch die Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind auch die Ortsgemeinden bzw. die Stadt Kirchberg zu beteiligen.
Gemäß § 67 Abs. 2 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) bedarf die endgültige Entscheidung des Verbandsgemeinderates über die Änderung des Flächennutzungsplanes der Zustimmung der Ortsgemeinden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn mehr als die Hälfte der Ortsgemeinden zugestimmt hat und in diesen mehr als zwei Drittel der Einwohner der Verbandsgemeinde wohnen.
Die Inhalte der 3. Fortschreibung sind allen Ortsgemeinden durch die früheren Beteiligungen bekannt. Nach der letzten Beteiligung der Gemeinden wurden keine neuen Einzelpunkte mehr aufgenommen. Teilweise erfolgten im Rahmen der Würdigung aller Eingaben und der fachplanerischen Bearbeitung Veränderungen, die sich aus den jetzt veröffentlichten Planunterlagen ergeben. Hierbei handelt es sich grundsätzlich nur um redaktionelle Anpassungen, lediglich bei der Ortsgemeinde Büchenbeuren und der Stadt Kirchberg erfolgten Rücknahmen von vorgesehenen Änderungsflächen.
Da die Planunterlagen der 3. Fortschreibung sehr umfangreich und detailliert sind, wurden alle Unterlagen in der endgültigen Fassung in elektronischer Form auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Kirchberg eingestellt (Fundstelle: „www.kirchberg-hunsrueck.de", Rubriken Rathaus / Bauen & Umwelt / Flächennutzungsplan / Entwürfe/ lfd. Verfahren / 3. Fortschreibung). Zusammen mit einer Beschlussvorlage haben die Gemeinden, die von Änderungen betroffen sind, ergänzend die maßgebenden Ortsplanauszüge und einen Auszug aus der Begründung erhalten, aus dem sich weitere Erläuterungen ergeben. Dem Stadtrat liegen damit die notwendigen Informationen vor bzw. sie konnten umfassend über das Internet nachvollzogen werden.
Der Stadtrat der Stadt Kirchberg stimmte nach kontroverser Diskussion der endgültigen Entscheidung über die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg durch den Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 05.09.2018 gemäß § 67 Abs. 2 Satz 2 GemO zu.
(Einstimmiger Beschluss)

TOP 5: Stadtbücherei, Einrichtung Web-OPAC

Der Jugend- und Kulturausschuss hat in seiner Sitzung vom 02.12.2019 über die digitale Ausstattung der Stadtbücherei gesprochen. Man kam überein, dass die Stadt eine Landesförderung aus dem Sonderprogramm „Digitaloffensive Öffentliche Bibliotheken RLP" beantragen soll. Geplant sind folgende Einzelprojekte: 1.Web-OPACs (Internet-Bibliothekskatatloge) und 2. WLAN inkl. öffentlichem Internetzugang mit technischer Grundausstattung. Die Kosten für die Ersteinrichtung und die Betriebskosten für das Jahr 2020 für die Internet-Bibliothekskataloge würden bei einer Förderung vom Landesbibliothekszentrum (LBZ) übernommen. Ab 2021 entstünden der Stadt dann laufende Kosten von 100 bis 120 €. Die Kosten für die Einrichtung von WLAN und für die technische Grundausstattung (Notebook etc.) belaufen sich voraussichtlich

auf knapp über 1.000 €. Dies könnte mit 90 v.H. vom Land gefördert werden. Nach kurzer Beratung kam der Stadtrat überein, die aufgezeigten Möglichkeiten zur Digitalisierung der Stadtbücherei zu nutzen und entsprechende Förderanträge zu stellen.
(Einstimmiger Beschluss)

TOP 6: Raumordnerisches und städtebauliches Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Hahn/B 50 und Stadt Kirchberg

Das raumordnerische und städtebauliche Entwicklungskonzept der Region Flughafen Hahn/ B 50 wurde vom Zweckverband Flughafen Hahn Ende 2018 in Auftrag gegeben und wird aus Städtebaufördermittel des Landes zu 90 % gefördert. Bei der Betrachtung wurde das ursprüngliche Gebiet des Zweckverbandes Flughafen Hahn, das die 4 Ortsgemeinden Bärenbach, Büchenbeuren, Hahn und Lautzenhausen umfasst, um die Ortsgemeinden Raversbeuren und Sohren erweitert. Das Planungsbüro AS+P Speer aus Frankfurt hat den Auftrag erhalten.
Da die Ergebnisse dieses Entwicklungskonzeptes in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen wurde neben den zu vor genannten Gemeinden auch die Stadt Kirchberg mit in die Betrachtung einbezogen.

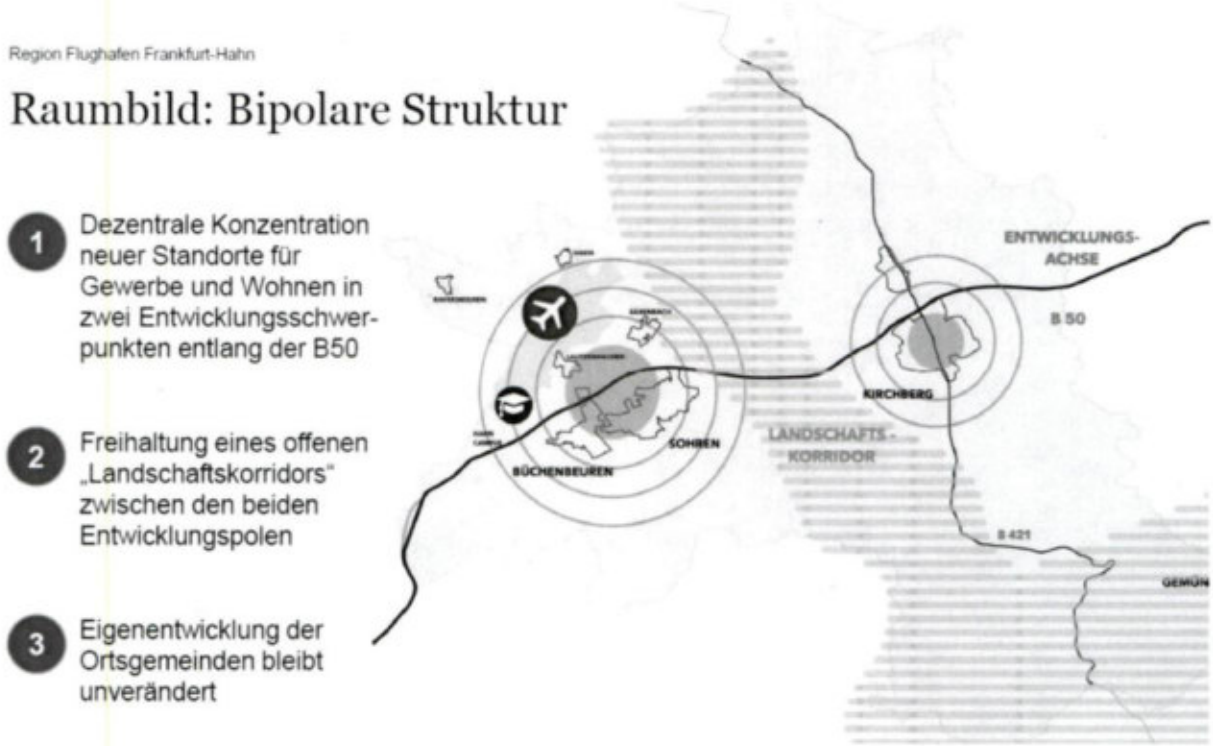
Aufgabe des Planungsbüros war die Herausarbeitung von Entwicklungspotenzialen mit dem Ziel der Etablierung eines regional- und landesplanerisch gesicherten regionalen „Sonderentwicklungsgebietes".

Neben mehreren Treffen der Projektgruppe, die aus den Ortsbürgermeistern/Stadtbürgermeister, einem Vertreter der obersten Landesplanung, dem Flughafen und der Verwaltungsspitze bestand, fand auch bereits ein Abstimmungsgespräch mit der obersten Landesplanung in Mainz statt.

Die Information der betroffenen Gemeinderäte, des Stadtrates und des Verbandsgemeinderates fand am 21.10.2019 in Büchenbeuren in der Jahnhalle statt. Das dort vorgestellte Entwicklungskonzept mit der Festlegung der Flächen für Wohnbebauung und Gewerbe-/Industriestandorte

wird nun in den jeweiligen Ortsgemeinderäten, Stadtrat und Verbandsversammlung des ZV Flughafen Hahn zur Beschlussfassung vorgelegt.

Das Entwicklungskonzept beplant die Entwicklungsschwerpunkte rund um den Flughafen sowie die Stadt Kirchberg, dazwischen verbleibt ein Landschaftskorridor als Siedlungszäsur.
Die Betrachtungsweise beschränkt sich auf die gewerbliche Entwicklung sowie auf die Wohnbauentwicklung in diesen beiden Schwerpunkten. Ausschlaggebend waren der Wegfall der mittelzentralen Funktion der VG und die besondere Bedeutung des Flughafens im LEP IV (Landesentwicklungsprogramm IV). Da die Stadt Kirchberg der Hauptort der Verbandsgemeinde mit Sitz der Verwaltung ist, war es zwingend die Stadt Kirchberg mit in die Betrachtung einzubeziehen. Hierdurch entsteht eine bipolare Betrachtung.



Andere Schwerpunkte im Tourismus, Freizeit etc. wurden bewusst nicht untersucht, da diese in die Potentialbetrachtung Flughafen nicht passen. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen aber in eine Neubeurteilung des Einzelhandels in den beiden Grundzentren Kirchberg und Sohren/Büchenbeuren ein. Die kleineren Gemeinden im Verbandsgemeindegebiet sollen sich auch weiterhin eigenentwickeln können.

Grundsätze der Wohnbaulandentwicklung:

- ✓ Konzentration neuer Wohnbauflächen in den Entwicklungspolen
- ✓ Bildung eines Flächenpools in zwei Zeitstufen -> „Priorität" und „Perspektive"; die prioritären Flächen sollen eine planungsrechtliche Absicherung (FNP/B-Plan) erhalten. Die perspektivischen Flächen sollen ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt werden, hierzu muss noch eine Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein erfolgen.
- ✓ Die Entwicklung des Baulandes soll in interkommunaler Zusammenarbeit erfolgen.

Grundsätze der Gewerbeflächenentwicklung:

- ✓ Konzentration neuer Gewerbeflächen in den Entwicklungspolen

- ✓ Auch hier Bildung eines Flächenpools in zwei Zeitstufen -> siehe bei Wohnbaulandentwicklung
- ✓ Ankauf und Flächenentwicklung soll in interkommunaler Zusammenarbeit erfolgen.

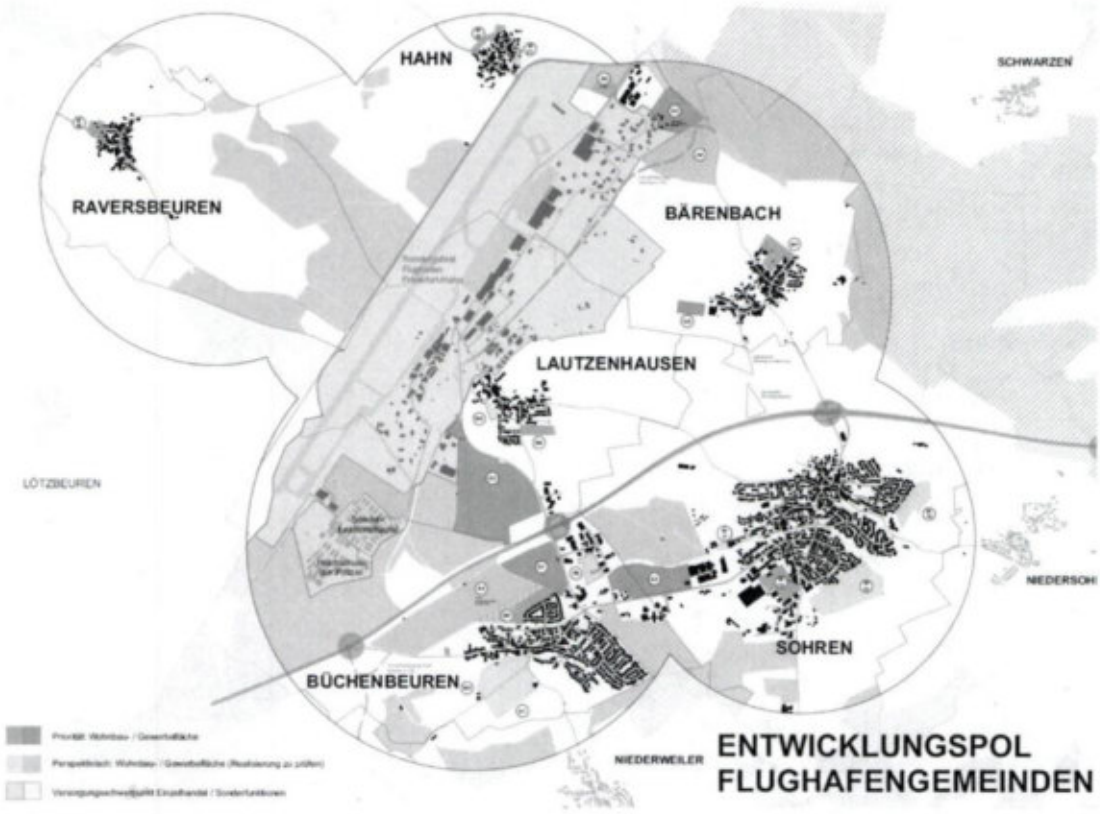
Grundsätze des Einzelhandels:

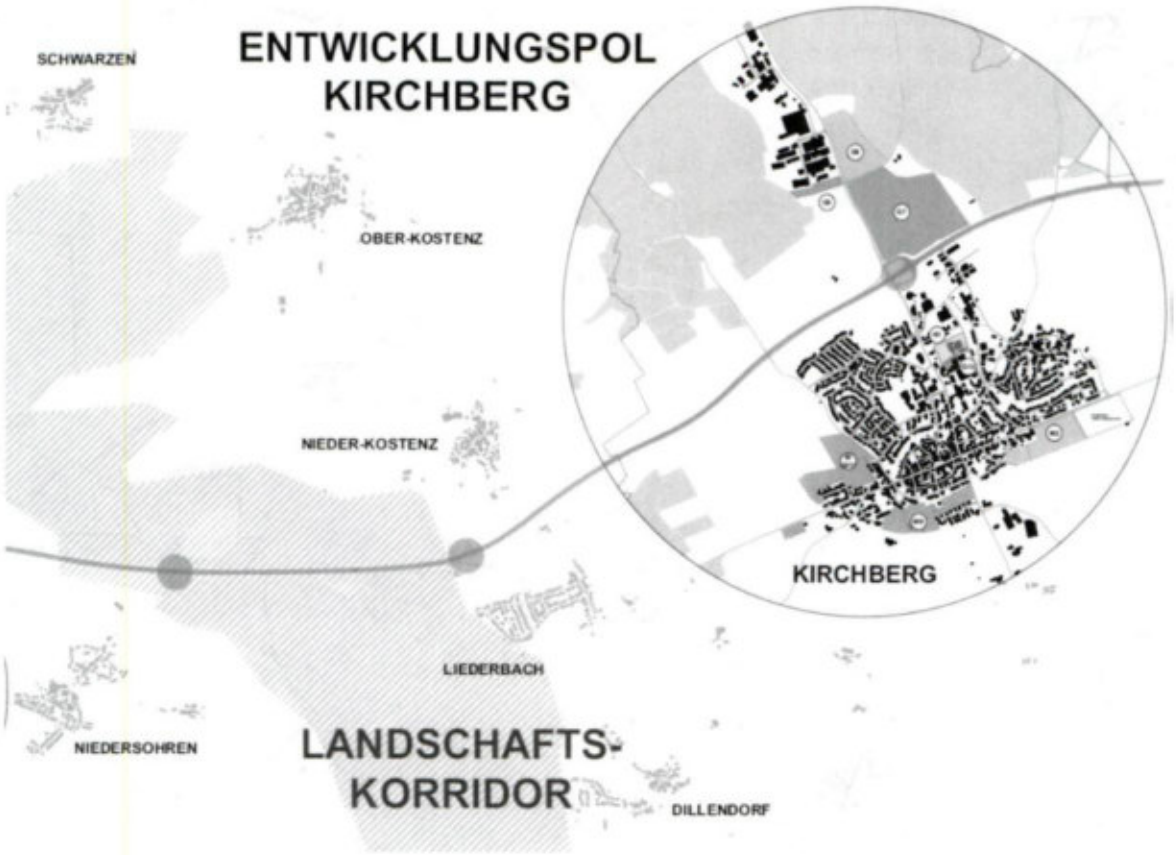
- ✓ Stärkung der bestehenden Nahversorgungsschwerpunkte in den Grundzentren: Stadt Kirchberg und interkommunaler Versorgungskern Sohren/Büchenbeuren; ggfls. sind Zielabweichungsverfahren notwendig
- ✓ Verabschiedung von dem Projekt „Shopping-Zentrum Neue Mitte Flughafen" (ist im alten Einzelhandelskonzept enthalten)

Die Grundsätze des Flächenkonzeptes:

- ✓ **Planbestand:** Berücksichtigung der bislang vorgesehenen Flächen im Flächennutzungsplan im Hinblick auf Verfügbarkeit, topographische Bedingungen, Vermarktbarkeit
- ✓ **Neue Flächenpotenziale:** Als Kriterien für zusätzliche Flächenoptionen wurde die Berücksichtigung von Schutzgebieten/Biotopflächen, die Angliederung an Ortslagen und die Angliederung an geplante Straßeninfrastruktur (Flughafenumfeld) zu Grunde gelegt.

Aus diesen Grundsätzen ist dann folgende Konzeption entstanden:





Dies bedeutet für die Stadt Kirchberg:

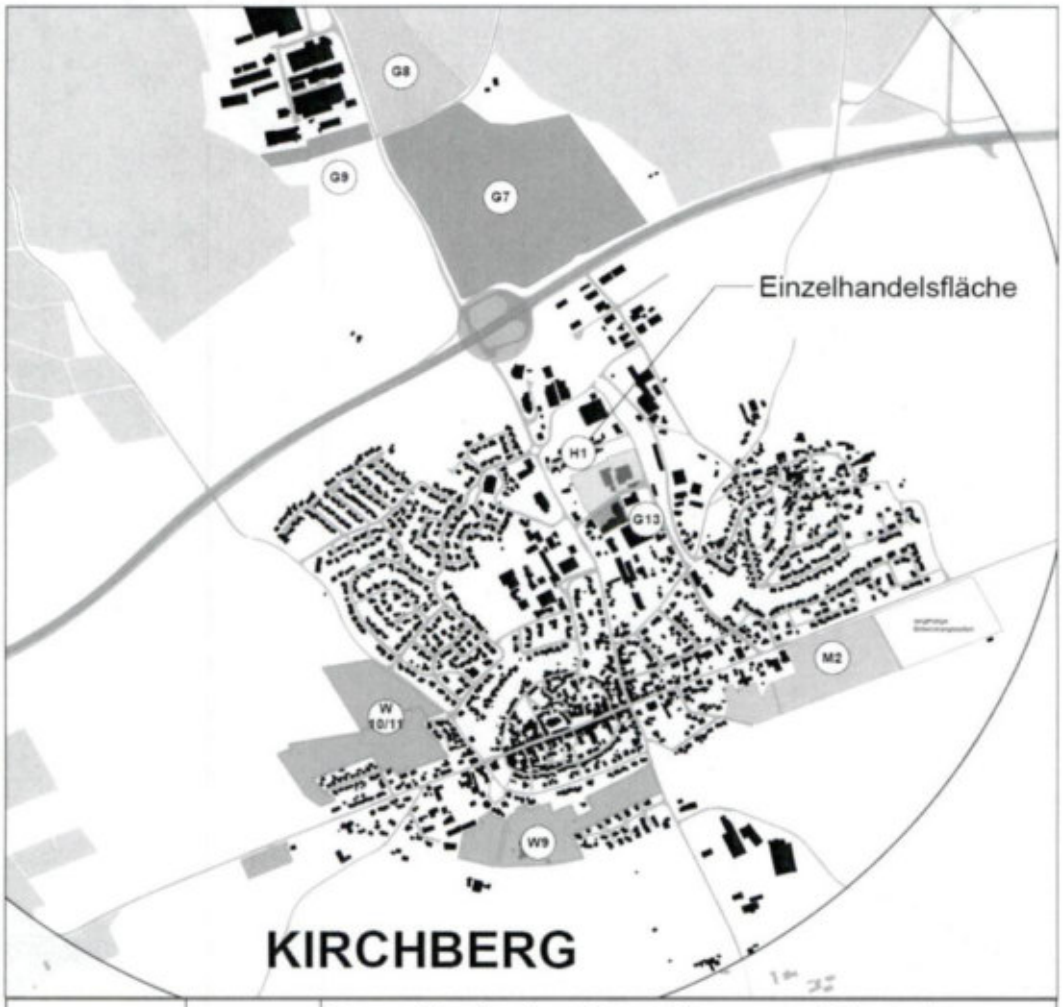
Gewerbliche Entwicklung:

Die Erschließung der Fläche G7 (ca. 27 ha), die bereits im Flächennutzungsplan enthalten ist, wird prioritär verfolgt. Für eine mögliche Betriebserweiterung an dem bestehenden Gewerbegebiet an der B421 soll die Fläche G9 (ca. 1,47 ha) im Flächennutzungsplan verbleiben. Der südliche Teil, mit einer Fläche von ca. 4,7 ha, soll im Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Für die Erweiterung des Industriegebietes II B50/B421 soll die Fläche G8 (ca. 8,3 ha) perspektivisch mit aufgenommen werden. Die Fläche G10 (ca. 14,0 ha), die aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem möglichen Windkraftstandort und der Wasserschutzzone liegt, soll aufgegeben werden. Ebenfalls die Fläche G12 (ca. 9,3 ha) – Norderweiterung Gewerbegebiet an der B421-. Das Gewerbegebiet „Denzer Lehmkaulen" – Fläche G11 (a. 9,9 ha) wird perspektivisch zunächst nicht weiterverfolgt. Für kleinteiliges Gewerbe soll die Fläche G13 (ca. 0,6 ha) – Innenentwicklung Emil-Thomas-Straße – mit in die 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen werden.

Wohnentwicklung:

Bei der Wohnentwicklung sind die Flächen W10/W11 (ca. 9,05 ha) – Baugebiet „Vorderer Wolf" in der ersten Priorität. Ebenfalls prioritär soll die Fläche W9 (ca. 6,75 ha) – „In den Gärten" verfolgt werden. Perspektivisch soll die Fläche M2 (7,27 ha) – Mischgebiet an der Simmerner Straße- umgesetzt werden. Die Fläche W8 (ca. 6,45 ha, Teilfläche) – Sanierungsgebiet Gänsacker/Oberstraße – soll nicht weiter verfolgt werden, da dort im Bebauungsplanverfahren u.a. Immissionen von 2 Betrieben Probleme verursachen.

Die Entwicklungsflächen für die Stadt Kirchberg werden in der nachfolgenden Karte und der Erläuterung dargestellt:



Wohnen	W9	Baugebiet „In den Gärten". Innenentwicklung / Arrondierungsfläche am südlichen Ortsrand gemäß Stadtentwicklungskonzept
	W10/11	östliche Ortserweiterung (Stadtentwicklungskonzept)
Gewerbe	G7	„Industriegebiet II B50/B421" bereits im Bebaungsplanverfahren
	G9	Betriebserweiterungsfläche an bestehendem Industriegebiet
	G8	nördliche Erweiterungsfläche des geplanten „Industriegebiet II B50/B421" (perspektivisch)
	G13	zentral gelegene und integrierte Gewerbefläche (bspw. für Einzelhandel)
Misch	M2	Mischgebiet zur Ansiedlung bzw. Erweiterung für kleinere örtliche Betriebe (perspektivisch) und Wohnen

Beschluss:

Im Rahmen der lebhaften Debatte wurde deutlich, dass Teile des Rates das Konzept sehr kritisch sehen. Insbesondere im Hinblick auf die Betrachtung der Flächen M2 und W8 bestand erheblicher Diskussionsbedarf.
Letztlich nahm man das vorgelegte raumordnerische und städtebauliche Entwicklungskonzept der Region Flughafen-Hahn/B50 und der Stadt Kirchberg, Stand 06.12.2019, grundsätzlich an. Zu folgenden Punkten ergeben sich Einschränkungen:

- Die Stadt Kirchberg hat am 21.11.2019 eine geringfügige abweichende Gebietsabgrenzung beim aktuellen Planentwurf des Bebauungsplanes „Vorderer Wolf" beschlossen (Reduzierung westlich, Grünfläche südlich), die damit der Darstellung und Größe der Fläche „W10/11" im Entwicklungskonzept nicht vollständig entspricht. Das Konzept kann insoweit unverändert bleiben, auch wenn die Stadt Kirchberg eine geringfügige Planung weiterverfolgt.
- Im Entwicklungskonzept ist die Fläche W8 nicht weiter als Wohnbaufläche berücksichtigt. Die Stadt Kirchberg hat sich bezüglich des Bebauungsplanes „Oberstraße/Gänsacker" noch nicht abschließend festgelegt, wie bzw. ob die Planung weiterverfolgt wird oder aus Planungsbedenken beendet werden muss. Für diese Teilfläche kann eine konkrete Aussage deshalb erst zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Abwägung der konkreten Belange getroffen werden.

(Beschlossen mit 12 Ja-Stimmen bei 5 Gegenstimmen)

Die Stadt Kirchberg beantragt bei der Verbandsgemeinde Kirchberg, in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die im Entwicklungskonzept dargestellte nördliche Teilfläche der Fläche W10/11 (ca. 3,5 ha) als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO (die weiteren Flächenanteile wurden bereits durch das Bebauungsplanverfahren „Vorderer Wolf" beantragt) aufzunehmen.

- Die bisher vorgesehenen gewerblichen Bauflächen
  - südlich der Bundestraße 50 (Erweiterung Gewerbegebiet „Denzer Lehmkaulen", ca. 9,2 ha; **G 11**) und
  - westlich des Industriegebietes an der B 421 (ca. 14,1 ha; **G 10**)

  sollen nicht weiter verfolgt werden. Die bisherigen Anträge auf entsprechende Ausweisung in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden zurückgenommen.

- Die ebenfalls in diesem Rahmen beantragte Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel" im Bereich der „Emil-Thomas-Straße" soll entsprechend der Berücksichtigung im Entwicklungskonzept korrigiert als Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" (H1, ca. 2,1 ha) bzw. als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 3 BaunNVO (G13, ca. 0,6 ha) in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

- Das im Entwicklungskonzept dargestellte Mischgebiet M2 (ca. 7,3 ha) im südöstlichen Bereich der Stadt Kirchberg soll auf ausdrücklichen Wunsch des Stadtrates soweit möglich als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO) und <u>nicht</u> vollständig als gemischte Baufläche (m) gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 2 BauNVO in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden. Allenfalls soll eine Ausweisung als Mischgebiet in einem Streifen entlang der K 3 und der angrenzenden Tankstelle erfolgen.

(Beschlossen mit 10 Ja-Stimmen bei 5 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen)

Die nachstehende Karte soll die Standorte G10 und G11 zur besseren Verständlichkeit verdeutlichen, da diese in der endgültigen Karte nicht mehr aufgeführt sind.

TOP 7: Mitteilungen und Verschiedenes

a) Arbeitsgruppe Stadtentwicklung

Stadtbürgermeister Werner Wöllstein teilte mit, dass Michael Weyand im Rahmen der letzten Sitzung des Bauausschusses den Vorschlag unterbreitet hat, eine Arbeitsgruppe „Innenstadtentwicklung" zu bilden, was die einhellige Zustimmung fand. Stadtbürgermeister Wöllstein bat daher die Fraktionen, kurzfristig jeweils zwei Personen für diese Arbeitsgruppe zu benennen.

b) WLAN für den Marktplatzbereich

Ratsmitglied Eric Müller bat um Auskunft darüber, ob Überlegungen bestehen den Marktplatzbereich mit freiem WLAN auszustatten. Stadtbürgermeister Wöllstein teilte daraufhin mit, dass der neue Ausschuss Umwelt, Klima und Digitales sich bereits der Sache angenommen hat.

c) Kirchplatzgestaltung

Ratsmitglied Rudolf Windolph fragte den aktuellen Stand der Planung in Bezug auf die Kirchplatzgestaltung ab. Lt. Stadtbürgermeister Wöllstein wurde das Projekt derzeit nicht explizit weiter verfolgt.

d) Fördergelder Stadtentwicklung

Ratsmitglied Angelika Schwaab zitierte einen Artikel aus der „Hunsrücker Zeitung", wonach die Stadt Fördergelder im Rahmen des Städtebauprogrammes für die Sanierung des kath. Kindergartens erhält. Sie fragte nach, was mit den Fördergeldern geschehen ist bzw. geschehen wird. Die Frage wurde dahingehend beantwortet, dass die Fördergelder aus diesem Programm nur in kleinen Raten fließen. Der tatsächliche Geldzufluss aufgrund eines Förderbescheides erfolgt zum Teil über mehrere Jahre. Der besagte Bescheid des Landes über 150.000 € verteilt sich über die Jahre 2019 bis 2023. Dem Bewilligungsbescheid liegen unterschiedliche Vorhaben zugrunde. Ob dabei auch die geplante Sanierung des kath. Kindergartens berücksichtigt ist, kann an dieser Stelle nicht ohne weiteres beantwortet werden. Der bis dato erfolgte Geldzufluss bezog sich überwiegend auf das Vorhaben „Obertorplatz".

e) Internetverfügbarkeit im Gewerbegebiet „Denzer Lehmkaulen"

Ratsmitglied Sascha Wieß teilte mit, dass ihm zugetragen wurde, dass die Internetverfügbarkeit im Gewerbegebiet „Denzer Lehmkaulen" mangelhaft sei. Die Stadt wird sich dem Problem annehmen.

Werner Wöllstein
Stadtbürgermeister

Alwin Reuter
Schriftführer

Neubau von einer Seniorenresidenz und einerm Mehrfamilienwohnhaus, Beller Roul & Simmerner Straße, 55481 Kirchberg

schenk
architecture design

HS Horst Schenk
Projektentwicklung GmbH

N

bestehende VOBA Parkplätze

zu errichtende VOBA Parkplätze

Geh- & Fahrtrecht VOBA

Geh- & Fahrtrecht HSP

Sämtliche Möblierung dient nur der Illustration und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages, es sei denn, sie wird ausdrücklich aufgelistet. Geringfügige Abweichungen sind aufgrund von Statik, Konstruktion und/oder Genehmigung möglich.

schenk architektur design

Neubau von einer Seniorenresidenz und einem Mehrfamilienwohnhaus

Freiflächenplan
1:500

Horst Schenk Projektentwicklung GmbH

Horst Schenk Projektentwicklung GmbH
Bahnhofstr. 15, 65604 Elz
Tel.: 06431 - 976 44-0
Fax: 06431 - 976 44-22
info@horst-schenk.de www.horst-schenk.de

Horst Schenk
Projektentwicklung GmbH

Kirchberg

12.12.2019

Bauherr	Horst Schenk Projektentwicklung GmbH, Bahnhofstr. 15, 65604 Elz
Bauvorhaben	Neubau von eines Mehrfamilienwohnhauses, 55481 Kirchberg

Grundstückgröße	1.687,00 m²

Vorgaben B-Plan

Zahl der Vollgeschosse	III		
Max. Firsthöhe/ Max. Traufhöhe	FH. Max. 15,00 m		
GRZ I	0,40	=>	674,80
GRZ II	0,65	=>	1096,55
GFZ	1,20	=>	2024,40
Sonstiges			

Objektdaten

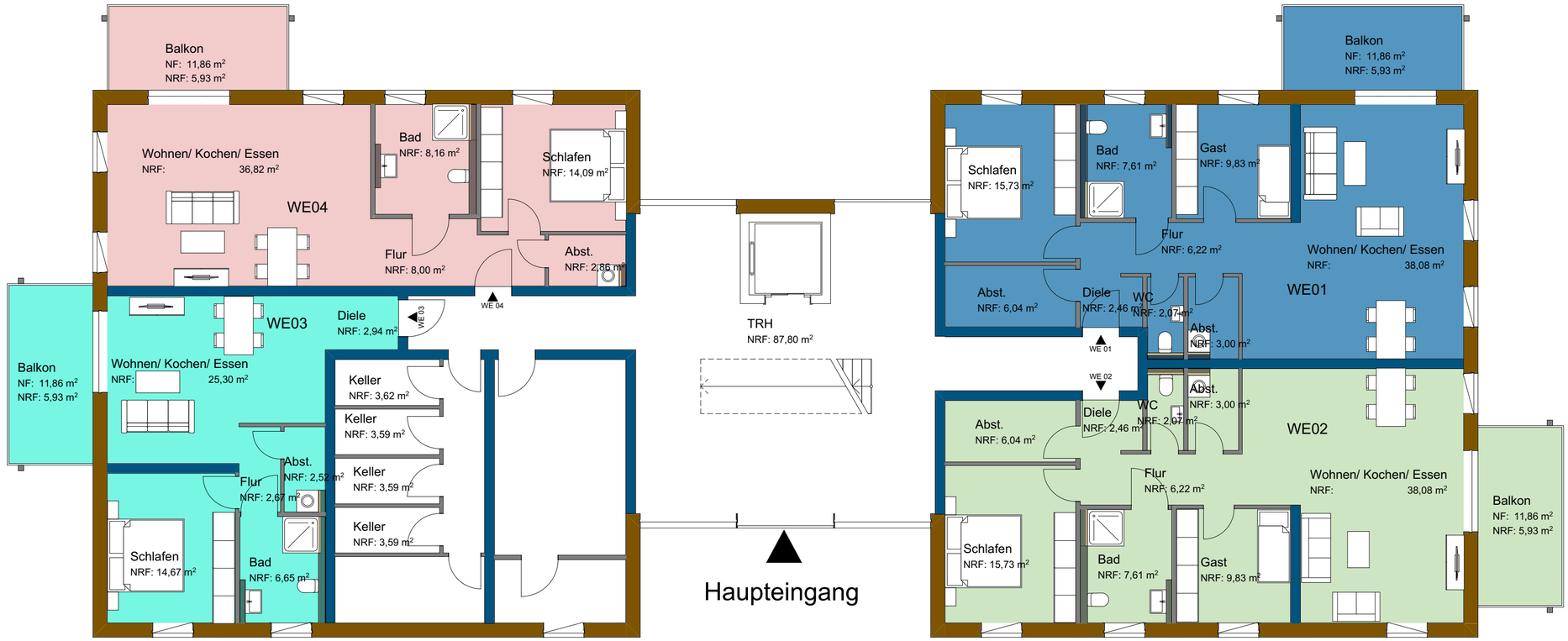
Geschossigkeit	III+S		
Firsthöhe	ca. 13,35m		
GRZ I	0,34	=>	0.581,00m²
GRZ II	0,59	=>	0.998,00m²
GFZ	0,93	=>	1.569,00m²
Anzahl der Wohnungen	17 WE		
Größe der Wohnungen	60m² - 140m²		
Anzahl der realisierbaren Stpl.	26		

Flächenzusammenstellung Balkone 50%,

Wohnfläche	2735,00 m²
Gewerbeflächen	0,00 m²
Gemeinschaftsfläche	0,00 m²
Serviceflächen	0,00 m²

MFH.04		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	2,86 m²	2,86 m²
Bad	8,16 m²	8,16 m²
Balkon	11,86 m²	5,93 m²
Flur	8,00 m²	8,00 m²
Schlafen	14,09 m²	14,09 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	36,82 m²	36,82 m²
Summe	**81,79 m²**	**75,86 m²**

MFH.01		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	3,00 m²	3,00 m²
Abst.	6,04 m²	6,04 m²
Bad	7,61 m²	7,61 m²
Balkon	11,86 m²	5,93 m²
Diele	2,46 m²	2,46 m²
Flur	6,22 m²	6,22 m²
Gast	9,83 m²	9,83 m²
Schlafen	15,73 m²	15,73 m²
WC	2,07 m²	2,07 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	38,08 m²	38,08 m²
Summe	**102,90 m²**	**96,97 m²**



MFH.03		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	2,52 m²	2,52 m²
Bad	6,65 m²	6,65 m²
Balkon	11,86 m²	5,93 m²
Diele	2,94 m²	2,94 m²
Flur	2,67 m²	2,67 m²
Schlafen	14,67 m²	14,67 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	25,30 m²	25,30 m²
Summe	**66,61 m²**	**60,68 m²**

MFH.02		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	6,04 m²	6,04 m²
Abst.	3,00 m²	3,00 m²
Bad	7,61 m²	7,61 m²
Balkon	11,86 m²	5,93 m²
Diele	2,46 m²	2,46 m²
Flur	6,22 m²	6,22 m²
Gast	9,83 m²	9,83 m²
Schlafen	15,73 m²	15,73 m²
WC	2,07 m²	2,07 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	38,08 m²	38,08 m²
Summe	**102,90 m²**	**96,97 m²**

Sämtliche Möblierung dient nur der Illustration und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages, es sei denn, sie wird ausdrücklich aufgelistet. Geringfügige Abweichungen sind aufgrund von Statik, Konstruktion und/oder Genehmigung möglich.

schenk architektur design

Neubau von einer Seniorenresidenz und einem Mehrfamilienwohnhaus

Erdgeschoss
1:100

Horst Schenk
Projektentwicklung GmbH

MFH.09		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	2,86 m²	2,86 m²
Bad	8,16 m²	8,16 m²
Balkon	11,86 m²	5,93 m²
Flur	8,00 m²	8,00 m²
Schlafen	14,09 m²	14,09 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	36,82 m²	36,82 m²
Summe	**81,79 m²**	**75,86 m²**

MFH.05		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	3,00 m²	3,00 m²
Abst.	6,04 m²	6,04 m²
Bad	7,61 m²	7,61 m²
Balkon	11,86 m²	5,93 m²
Diele	2,46 m²	2,46 m²
Flur	6,22 m²	6,22 m²
Gast	9,83 m²	9,83 m²
Schlafen	15,73 m²	15,73 m²
WC	2,07 m²	2,07 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	38,08 m²	38,08 m²
Summe	**102,90 m²**	**96,97 m²**

MFH.08		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	2,52 m²	2,52 m²
Bad	6,65 m²	6,65 m²
Balkon	11,86 m²	5,93 m²
Diele	2,94 m²	2,94 m²
Flur	2,67 m²	2,67 m²
Schlafen	14,67 m²	14,67 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	25,30 m²	25,30 m²
Summe	**66,61 m²**	**60,68 m²**

MFH.07		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	1,92 m²	1,92 m²
Bad	5,41 m²	5,41 m²
Balkon	11,86 m²	5,93 m²
Diele	2,55 m²	2,55 m²
Schlafen	16,44 m²	16,44 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	28,96 m²	28,96 m²
Summe	**67,14 m²**	**61,21 m²**

MFH.06		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	6,04 m²	6,04 m²
Abst.	3,00 m²	3,00 m²
Bad	7,61 m²	7,61 m²
Balkon	11,86 m²	5,93 m²
Diele	2,46 m²	2,46 m²
Flur	6,22 m²	6,22 m²
Gast	9,83 m²	9,83 m²
Schlafen	15,73 m²	15,73 m²
WC	2,07 m²	2,07 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	38,08 m²	38,08 m²
Summe	**102,90 m²**	**96,97 m²**

Sämtliche Möblierung dient nur der Illustration und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages, es sei denn, sie wird ausdrücklich aufgelistet. Geringfügige Abweichungen sind aufgrund von Statik, Konstruktion und/oder Genehmigung möglich.

schenk architektur design

Neubau von einer Seniorenresidenz
und einem Mehrfamilienwohnhaus

1. Obergeschoss
1:100

Horst Schenk
Projektentwicklung GmbH

MFH.14		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	2,86 m²	2,86 m²
Bad	8,16 m²	8,16 m²
Balkon	11,86 m²	5,93 m²
Flur	8,00 m²	8,00 m²
Schlafen	14,09 m²	14,09 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	36,82 m²	36,82 m²
Summe	**81,79 m²**	**75,86 m²**

MFH.10		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	3,00 m²	3,00 m²
Abst.	6,04 m²	6,04 m²
Bad	7,61 m²	7,61 m²
Balkon	11,86 m²	5,93 m²
Diele	2,46 m²	2,46 m²
Flur	6,22 m²	6,22 m²
Gast	9,83 m²	9,83 m²
Schlafen	15,73 m²	15,73 m²
WC	2,07 m²	2,07 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	38,08 m²	38,08 m²
Summe	**102,90 m²**	**96,97 m²**

MFH.13		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	2,52 m²	2,52 m²
Bad	6,65 m²	6,65 m²
Balkon	11,86 m²	5,93 m²
Diele	2,94 m²	2,94 m²
Flur	2,67 m²	2,67 m²
Schlafen	14,67 m²	14,67 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	25,30 m²	25,30 m²
Summe	**66,61 m²**	**60,68 m²**

MFH.12		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	1,92 m²	1,92 m²
Bad	5,41 m²	5,41 m²
Balkon	11,86 m²	5,93 m²
Diele	2,55 m²	2,55 m²
Schlafen	16,44 m²	16,44 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	28,96 m²	28,96 m²
Summe	**67,14 m²**	**61,21 m²**

MFH.11		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	6,04 m²	6,04 m²
Abst.	3,00 m²	3,00 m²
Bad	7,61 m²	7,61 m²
Balkon	11,86 m²	5,93 m²
Diele	2,46 m²	2,46 m²
Flur	6,22 m²	6,22 m²
Gast	9,83 m²	9,83 m²
Schlafen	15,73 m²	15,73 m²
WC	2,07 m²	2,07 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	38,08 m²	38,08 m²
Summe	**102,90 m²**	**96,97 m²**

Sämtliche Möblierung dient nur der Illustration und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages, es sei denn, sie wird ausdrücklich aufgelistet. Geringfügige Abweichungen sind aufgrund von Statik, Konstruktion und/oder Genehmigung möglich.

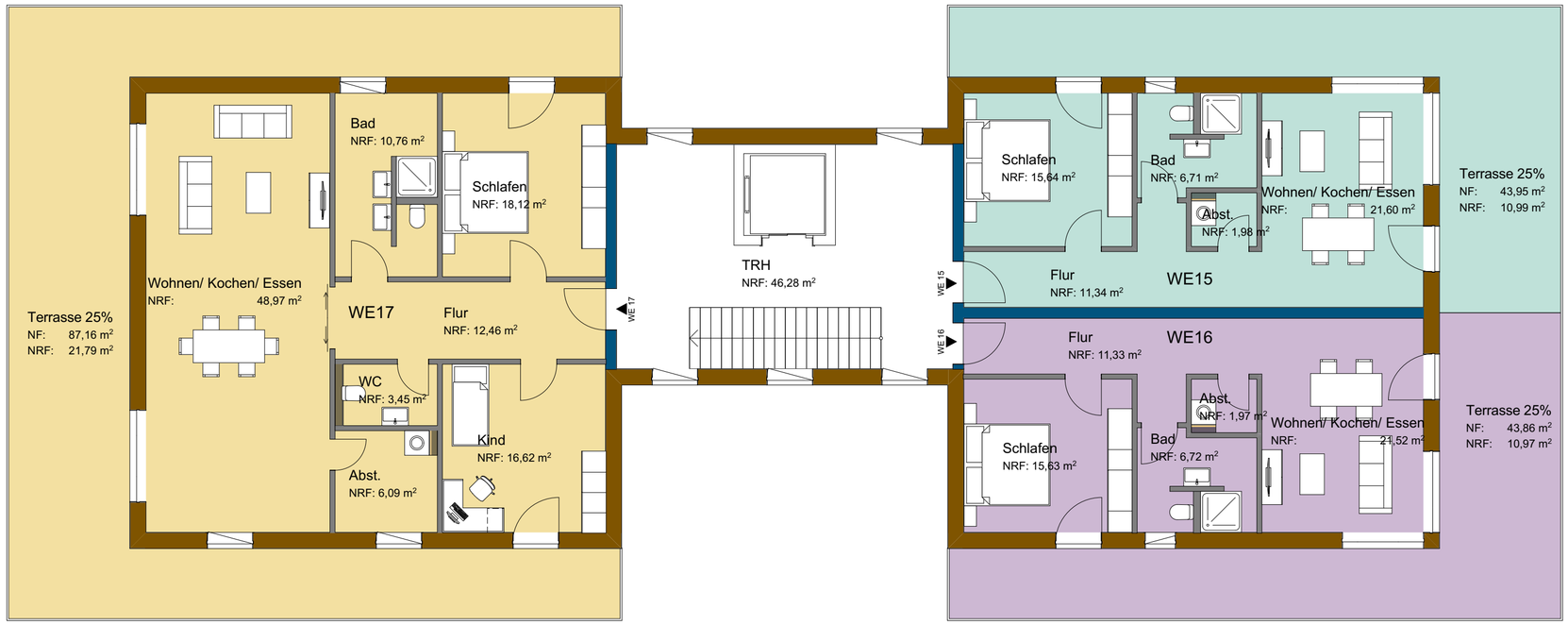
schenk architektur design

Neubau von einer Seniorenresidenz
und einem Mehrfamilienwohnhaus

2.Obergeschoss
1:100

Horst Schenk
Projektentwicklung GmbH

MFH.15		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	1,98 m²	1,98 m²
Bad	6,71 m²	6,71 m²
Flur	11,34 m²	11,34 m²
Schlafen	15,64 m²	15,64 m²
Terrasse 25%	43,95 m²	10,99 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	21,60 m²	21,60 m²
Summe	**101,22 m²**	**68,26 m²**



MFH.17		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	6,09 m²	6,09 m²
Bad	10,76 m²	10,76 m²
Flur	12,46 m²	12,46 m²
Kind	16,62 m²	16,62 m²
Schlafen	18,12 m²	18,12 m²
Terrasse 25%	87,16 m²	21,79 m²
WC	3,45 m²	3,45 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	48,97 m²	48,97 m²
Summe	**203,63 m²**	**138,26 m²**

MFH.16		
Raumname	**Gemessene Nettofläche**	**Berechnete Fläche (NRF)**
Abst.	1,97 m²	1,97 m²
Bad	6,72 m²	6,72 m²
Flur	11,33 m²	11,33 m²
Schlafen	15,63 m²	15,63 m²
Terrasse 25%	43,86 m²	10,97 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	21,52 m²	21,52 m²
Summe	**101,03 m²**	**68,14 m²**

Sämtliche Möblierung dient nur der Illustration und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages, es sei denn, sie wird ausdrücklich aufgelistet. Geringfügige Abweichungen sind aufgrund von Statik, Konstruktion und/oder Genehmigung möglich.

schenk architektur design

Neubau von einer Seniorenresidenz
und einem Mehrfamilienwohnhaus

Dachgeschoss
1:100

Horst Schenk
Projektentwicklung GmbH

Horst Schenk Projektentwicklung GmbH
Bahnhofstr. 15, 65604 Elz
Tel.: 06431 - 976 44-0
Fax: 06431 - 976 44-22
info@horst-schenk.de www.horst-schenk.de

Horst Schenk
Projektentwicklung GmbH

MFH 11.12.2019

EG

Whg 1	96,97m²		
Whg 2	96,97m²		
Whg 3	60,68m²		
Whg4	75,86m²	330,48m²	

I OG

Whg 5	96,97m²		
Whg 6	96,97m²		
Whg 7	61,21m²		
Whg 8	60,68m²		
Whg 9	75,86m²	391,69m²	

II OG

Whg 10	96,97m²		
Whg 11	96,97m²		
Whg 12	61,21m²		
Whg 13	60,68m²		
Whg 14	75,86m²	391,69m²	

PH

Whg 15	68,26m²		
Whg 16	68,14m²		
Whg 17	138,26m²	274,66m²	
Gesamt			1388,52m²

Horst Schenk Projektentwicklung GmbH
Bahnhofstr. 15, 65604 Elz
Tel.: 06431 - 976 44-0
Fax: 06431 - 976 44-22
info@horst-schenk.de www.horst-schenk.de

Horst Schenk
Projektentwicklung GmbH

Kirchberg

12.12.2019

Bauherr	Horst Schenk Projektentwicklung GmbH, Bahnhofstr. 15, 65604 Elz
Bauvorhaben	Neubau von einer Seniorenresidenz, 55481 Kirchberg

Grundstückgröße	3.975,00 m²

Vorgaben B-Plan

Zahl der Vollgeschosse	III		
Max. Firsthöhe/ Max. Traufhöhe	FH. Max. 15,00 m		
GRZ I	0,40	=>	1590,00
GRZ II	0,65	=>	2583,75
GFZ	1,20	=>	4770,00
Sonstiges			

Objektdaten

Geschossigkeit	III+S		
Firsthöhe	ca. 13,10m		
GRZ I	0,27	=>	1.084,00m²
GRZ II	0,63	=>	2.498,03m²
GFZ	0,73	=>	2.916,00m²
Anzahl der Wohnungen	39 WE		
Größe der Wohnungen	50m² - 105m²		
Anzahl der realisierbaren Stpl.	39		

Flächenzusammenstellung Balkone 50%,

Wohnfläche	2735,00 m²
Gewerbeflächen	0,00 m²
Gemeinschaftsfläche	0,00 m²
Serviceflächen	0,00 m²

SR.WE01		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,22 m²	3,22 m²
Bad	6,09 m²	6,09 m²
Diele	5,30 m²	5,30 m²
Flur	6,85 m²	6,85 m²
Gast	7,57 m²	7,57 m²
Schlafen	14,82 m²	14,82 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
WC	2,36 m²	2,36 m²
Wohnen/Essen/Kochen	30,20 m²	30,20 m²
Summe	**85,85 m²**	**81,13 m²**

SR.WE02		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,34 m²	15,34 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,90 m²	30,90 m²
Summe	**71,78 m²**	**67,06 m²**

SR.WE03		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,34 m²	15,34 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,90 m²	30,90 m²
Summe	**71,78 m²**	**67,06 m²**

SR.WE04		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Bad	6,29 m²	6,29 m²
Diele	2,60 m²	2,60 m²
Schlafen	11,70 m²	11,70 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen/Essen/Kochen	26,42 m²	26,42 m²
Summe	**56,45 m²**	**51,73 m²**

SR.WE05		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,76 m²	3,76 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	9,06 m²	9,06 m²
Schlafen	12,89 m²	12,89 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	14,95 m²	14,95 m²
Summe	**57,13 m²**	**52,41 m²**

SR.WE06		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,02 m²	15,02 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,47 m²	30,47 m²
Summe	**71,03 m²**	**66,31 m²**

SR.WE07		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,04 m²	7,04 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,02 m²	15,02 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,47 m²	30,47 m²
Summe	**71,04 m²**	**66,32 m²**

SR.WE09		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,02 m²	15,02 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen / Kochen	30,47 m²	30,47 m²
Summe	**71,03 m²**	**66,31 m²**

SR.WE08		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,35 m²	3,35 m²
Bad	7,50 m²	7,50 m²
Diele	4,75 m²	4,75 m²
Flur	5,80 m²	5,80 m²
Gast	9,66 m²	9,66 m²
Schlafen	16,11 m²	16,11 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen/Essen/Kochen	30,51 m²	30,51 m²
Summe	**87,12 m²**	**82,40 m²**

Sämtliche Möblierung dient nur der Illustration und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages, es gelten allein die DIN-Maßangaben unseres Gemäßgültige Abweichungen sind aufgrund von Statik, Konstruktion und/oder Gebäudetechnik möglich.

schenk architekten GmbH

Neubau von einer Seniorenresidenz
und einem Mehrfamilienwohnhaus

Erdgeschoss
1:100

Horst Schenk
Projektentwicklung GmbH

SR.WE10

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,22 m²	3,22 m²
Bad	6,09 m²	6,09 m²
Diele	5,30 m²	5,30 m²
Flur	6,85 m²	6,85 m²
Gast	7,57 m²	7,57 m²
Schlafen	14,82 m²	14,82 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
WC	2,37 m²	2,37 m²
Wohnen/Essen/Kochen	30,20 m²	30,20 m²
Summe	**85,86 m²**	**81,14 m²**

SR.WE11

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,34 m²	15,34 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,90 m²	30,90 m²
Summe	**71,78 m²**	**67,06 m²**

SR.WE12

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,34 m²	15,34 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,90 m²	30,90 m²
Summe	**71,78 m²**	**67,06 m²**

SR.WE13

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Bad	6,29 m²	6,29 m²
Diele	2,60 m²	2,60 m²
Schlafen	11,70 m²	11,70 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen/Essen/Kochen	26,42 m²	26,42 m²
Summe	**56,45 m²**	**51,73 m²**

SR.WE14

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	4,74 m²	4,74 m²
Bad	6,53 m²	6,53 m²
Diele	6,45 m²	6,45 m²
Flur	2,50 m²	2,50 m²
Gast	10,26 m²	10,26 m²
Schlafen	14,99 m²	14,99 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
WC	1,67 m²	1,67 m²
Wohnen/Essen/Kochen	27,60 m²	27,60 m²
Summe	**84,18 m²**	**79,46 m²**

SR.WE15

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,02 m²	15,02 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,47 m²	30,47 m²
Summe	**71,03 m²**	**66,31 m²**

SR.WE16

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,02 m²	15,02 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,47 m²	30,47 m²
Summe	**71,03 m²**	**66,31 m²**

SR.WE17

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,04 m²	7,04 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,02 m²	15,02 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,47 m²	30,47 m²
Summe	**71,04 m²**	**66,32 m²**

SR.WE20

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,02 m²	15,02 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen / Kochen	30,47 m²	30,47 m²
Summe	**71,03 m²**	**66,31 m²**

SR.WE19

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,02 m²	15,02 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen / Kochen	30,47 m²	30,47 m²
Summe	**71,03 m²**	**66,31 m²**

SR.WE18

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,35 m²	3,35 m²
Bad	7,50 m²	7,50 m²
Diele	4,75 m²	4,75 m²
Flur	5,80 m²	5,80 m²
Gast	9,66 m²	9,66 m²
Schlafen	15,95 m²	15,95 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen/Essen/Kochen	30,51 m²	30,51 m²
Summe	**86,96 m²**	**82,24 m²**

Sämtliche Möblierung dient nur der Illustration und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages, es gelten allein die DIN-Maßangaben unseres Gemäßgültige Abweichungen sind aufgrund von Statik, Konstruktion und/oder Genehmigung möglich.

schenk architekten GmbH

Neubau von einer Seniorenresidenz
und einem Mehrfamilienwohnhaus

1. Obergeschoss
1:100

Horst Schenk
Projektentwicklung GmbH

SR.WE21

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,22 m²	3,22 m²
Bad	6,09 m²	6,09 m²
Diele	5,30 m²	5,30 m²
Flur	6,85 m²	6,85 m²
Gast	7,57 m²	7,57 m²
Schlafen	14,82 m²	14,82 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
WC	2,37 m²	2,37 m²
Wohnen/Essen/Kochen	30,20 m²	30,20 m²
Summe	**85,86 m²**	**81,14 m²**

SR.WE22

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,34 m²	15,34 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,90 m²	30,90 m²
Summe	**71,78 m²**	**67,06 m²**

SR.WE23

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,34 m²	15,34 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,90 m²	30,90 m²
Summe	**71,78 m²**	**67,06 m²**

SR.WE24

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Bad	6,29 m²	6,29 m²
Diele	2,60 m²	2,60 m²
Schlafen	11,70 m²	11,70 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen/Essen/Kochen	26,42 m²	26,42 m²
Summe	**56,45 m²**	**51,73 m²**

SR.WE25

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	4,74 m²	4,74 m²
Bad	6,53 m²	6,53 m²
Diele	6,45 m²	6,45 m²
Flur	2,50 m²	2,50 m²
Gast	10,26 m²	10,26 m²
Schlafen	14,99 m²	14,99 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
WC	1,67 m²	1,67 m²
Wohnen/Essen/Kochen	27,60 m²	27,60 m²
Summe	**84,18 m²**	**79,46 m²**

SR.WE26

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,02 m²	15,02 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,47 m²	30,47 m²
Summe	**71,03 m²**	**66,31 m²**

SR.WE31

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,02 m²	15,02 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,47 m²	30,47 m²
Summe	**71,03 m²**	**66,31 m²**

SR.WE27

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,02 m²	15,02 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,47 m²	30,47 m²
Summe	**71,03 m²**	**66,31 m²**

SR.WE30

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,03 m²	7,03 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,02 m²	15,02 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,47 m²	30,47 m²
Summe	**71,03 m²**	**66,31 m²**

SR.WE28

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,01 m²	3,01 m²
Bad	7,04 m²	7,04 m²
Diele	2,19 m²	2,19 m²
Keller	3,87 m²	3,87 m²
Schlafen	15,02 m²	15,02 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,47 m²	30,47 m²
Summe	**71,04 m²**	**66,32 m²**

SR.WE29

Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,35 m²	3,35 m²
Bad	7,50 m²	7,50 m²
Diele	4,75 m²	4,75 m²
Flur	5,80 m²	5,80 m²
Gast	9,66 m²	9,66 m²
Schlafen	15,95 m²	15,95 m²
Terrasse 50%	9,44 m²	4,72 m²
Wohnen/Essen/Kochen	30,51 m²	30,51 m²
Summe	**86,96 m²**	**82,24 m²**

schenk architekten GmbH

Sämtliche Möblierung dient nur der Illustration und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages, es gelten nur die in der Baubeschreibung festgelegten Gewährleistungen und Ausführungen. Geringfügige Abweichungen sind aufgrund von Statik, Konstruktion und/oder Genehmigung möglich.

Neubau von einer Seniorenresidenz
und einem Mehrfamilienwohnhaus

2.Obergeschoss
1:100

Horst Schenk
Projektentwicklung GmbH

SR.WE32		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	4,02 m²	4,02 m²
Bad	7,95 m²	7,95 m²
Diele	5,96 m²	5,96 m²
Gast	10,74 m²	10,74 m²
Schlafen	14,56 m²	14,56 m²
Terrasse 50%	24,60 m²	12,30 m²
WC	1,91 m²	1,91 m²
Wohnen/Essen/Kochen	37,64 m²	37,64 m²
Summe	**107,38 m²**	**95,08 m²**

SR.WE33		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,71 m²	3,71 m²
Ankleide	5,95 m²	5,95 m²
Bad	7,51 m²	7,51 m²
Diele	4,86 m²	4,86 m²
Schlafen	13,34 m²	13,34 m²
Terrasse 50%	21,97 m²	10,98 m²
Wohnen / Essen / Kochen	33,85 m²	33,85 m²
Summe	**91,19 m²**	**80,20 m²**

SR.WE34		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Bad	6,36 m²	6,36 m²
Balkon 50%	9,44 m²	4,72 m²
Diele	2,63 m²	2,63 m²
Schlafen	26,32 m²	26,32 m²
Schlafen	11,70 m²	11,70 m²
Summe	**56,45 m²**	**51,73 m²**

SR.WE35		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	1,87 m²	1,87 m²
Bad	5,66 m²	5,66 m²
Schlafen	12,82 m²	12,82 m²
Terrasse 50%	34,10 m²	17,05 m²
Wohnen/Essen/Kochen	26,28 m²	26,28 m²
Summe	**80,73 m²**	**63,68 m²**

SR.WE36		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,35 m²	3,35 m²
Ankleide	5,12 m²	5,12 m²
Bad	6,60 m²	6,60 m²
Diele	4,50 m²	4,50 m²
Schlafen	12,21 m²	12,21 m²
Terrasse 50%	23,67 m²	11,83 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,55 m²	30,55 m²
Summe	**86,00 m²**	**74,16 m²**

SR.WE39		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,28 m²	3,28 m²
Bad	7,62 m²	7,62 m²
Diele	5,36 m²	5,36 m²
Flur	3,55 m²	3,55 m²
Gast	8,97 m²	8,97 m²
Schlafen	16,38 m²	16,38 m²
Terrasse 50%	53,98 m²	26,99 m²
Wohnen /Essen/ Kochen	31,73 m²	31,73 m²
Summe	**130,87 m²**	**103,88 m²**

SR.WE37		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	3,35 m²	3,35 m²
Ankleide	5,12 m²	5,12 m²
Bad	6,60 m²	6,60 m²
Diele	4,50 m²	4,50 m²
Schlafen	12,21 m²	12,21 m²
Terrasse 50%	23,67 m²	11,83 m²
Wohnen / Essen /Kochen	30,51 m²	30,51 m²
Summe	**85,96 m²**	**74,12 m²**

SR.WE38		
Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche (NRF)
Abst.	2,54 m²	2,54 m²
Bad	7,55 m²	7,55 m²
Diele	4,09 m²	4,09 m²
Flur	4,09 m²	4,09 m²
Schlafen	15,90 m²	15,90 m²
Terrasse 50%	17,05 m²	8,53 m²
Wohnen/ Kochen/ Essen	28,04 m²	28,04 m²
Summe	**79,26 m²**	**70,74 m²**

Sämtliche Mitbenutzung dient nur der Illustration und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages, es sei denn, sie wird ausdrücklich aufgeführt. Geringfügige Abweichungen und Farbtonabweichungen Kunstlicht/Tageslicht und/oder Gebrauchsspuren möglich.

Neubau von einer Seniorenresidenz
und einem Mehrfamilienwohnhaus

Dachgeschoss
1:100

Horst Schenk
Projektentwicklung GmbH

Horst Schenk Projektentwicklung GmbH
Bahnhofstr. 15, 65604 Elz
Tel.: 06431 - 976 44-0
Fax: 06431 - 976 44-22
info@horst-schenk.de www.horst-schenk.de

Horst Schenk
Projektentwicklung GmbH

SR

EG

Whg 1	81,13m²	
Whg 2	67,06m²	
Whg 3	67,06m²	
Whg4	51,73m²	
Whg 5	52,41m²	
Whg 6	66,31m²	
Whg 7	66,31m²	
Whg 8	82,40m²	
Whg 9	66,31m²	600,72m²

I OG

Whg 10	81,13m²	
Whg 11	67,06m²	
Whg 12	67,06m²	
Whg 13	51,73m²	
Whg 14	79,46m²	
Whg 15	66,31m²	
Whg 16	66,31m²	
Whg 17	66,31m²	
Whg 18	82,40m²	
Whg 19	66,31m²	
Whg 20	66,31m²	760,39m²

Horst Schenk Projektentwicklung GmbH
Bahnhofstr. 15, 65604 Elz
Tel.: 06431 - 976 44-0
Fax: 06431 - 976 44-22
info@horst-schenk.de www.horst-schenk.de

II OG

Whg 21	81,13m²		
Whg 22	67,06m²		
Whg 23	67,06m²		
Whg 24	51,73m²		
Whg 25	79,46m²		
Whg 26	66,31m²		
Whg 27	66,31m²		
Whg 28	66,31m²		
Whg 29	82,40m²		
Whg 30	66,31m²		
Whg 31	66,31m²	760,39m²	

PH

Whg 32	95,08m²		
Whg 33	80,20m²		
Whg 34	51,73m²		
Whg 35	63,68m²		
Whg 36	74,16m²		
Whg 37	74,12m²		
Whg 38	70,74m²		
Whg 39	103,88m²	613,59m²	
Gesamt			**2735,09m²**