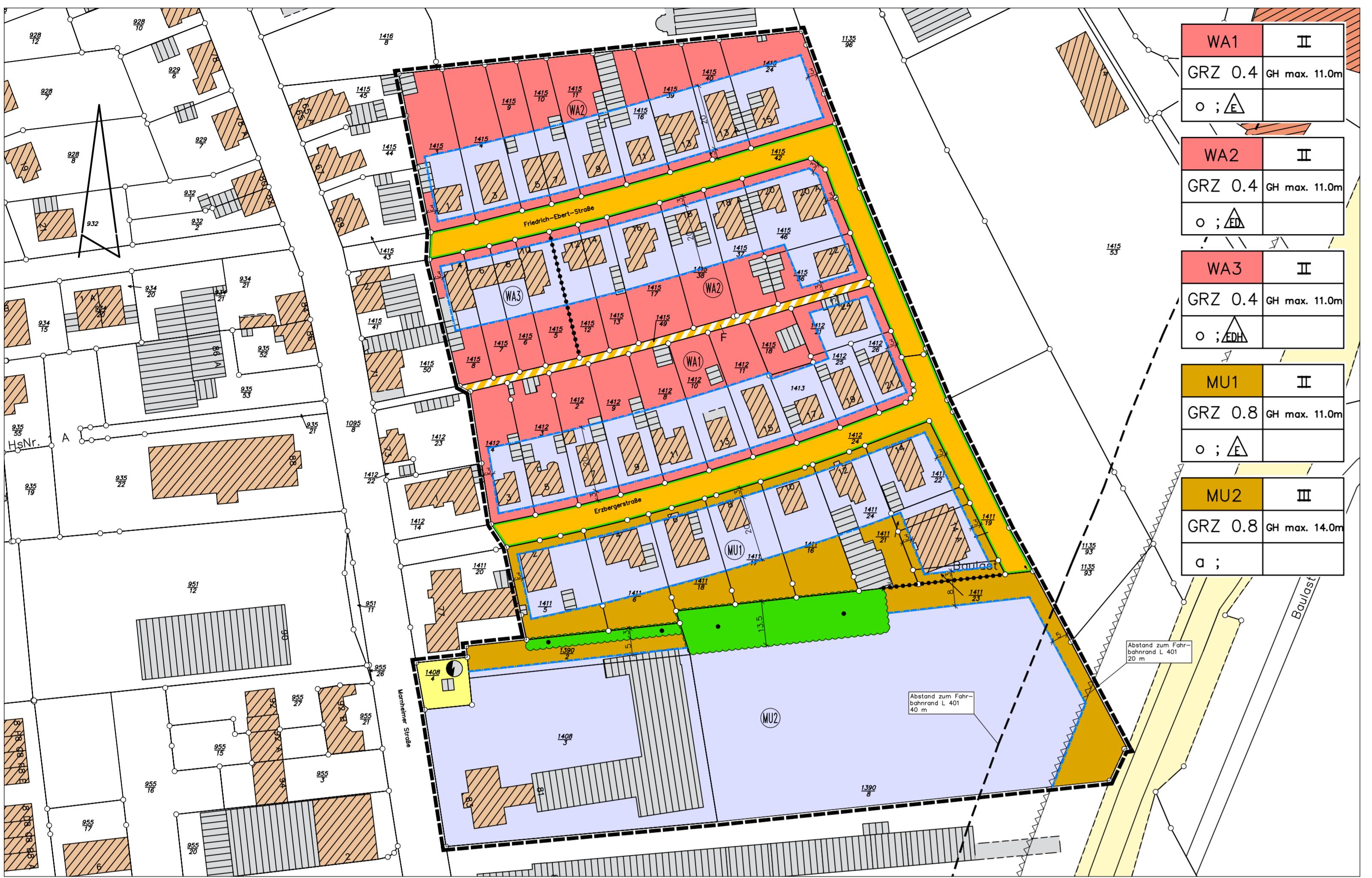


STADT KIRCHHEIMBOLANDEN

BEBAUUNGSPLAN "ERZBERGERSTRASSE"



"Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland - Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)".

Legende Planzeichen (Maßangaben sind nur beispielhaft)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0.4 Grundflächenzahl
GH 11.0m Höhe baulicher Anlagen, maximale Gebäudehöhe

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

EDH nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

— Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Anchluss anderer Flächen

F Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

— Fläche für Versorgungsanlagen

— Elektrizität

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

— Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ des Maßes der Nutzung

— Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. FStG und LStG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

— Baubeschränkungszone gem. LStG

— Bemaßung (Angaben in Meter)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Böschung

— Höhenlinie

— Flurstücksnummer

— vorhandene Gebäude

— vorhandene Grundstücksgrenze

Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch zuletzt geändert BGBI. IS. 3634 03.11.17

BauNVO Baunutzungsverordnung zuletzt geändert BGBI. IS. 3786 21.11.17

PlanzV 90 Planzeichenverordnung 1990 zuletzt geändert BGBI. IS. 58 18.12.90

— BGBI. IS. 1802, 1808 14.06.21

GemO Gemeindeordnung zuletzt geändert GVBI. S. 153 31.01.94

LBauO Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zuletzt geändert GVBI. S. 365 24.11.98

— BGBI. S. 403 07.12.22

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz zuletzt geändert BGBI. IS. 2542 29.07.09

— BGBI. IS. 2240 08.12.22

LNatSchG Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert GVBI. S. 283 06.10.15

— BGBI. S. 287 26.06.20

DSchG Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert GVBI. S. 159 23.03.78

— BGBI. S. 543 28.09.21

LNRG Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert GVBI. S. 198 15.06.70

— BGBI. S. 209 21.07.03

LStG Landesstraßenrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert GVBI. S. 273 01.08.77

— BGBI. S. 413 07.12.22

Textliche Festsetzungen:

— Stand 05-2025 —

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 und 6a BauNVO)

1.1.1 Das Plangebiet wird bereichsweise als Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt.

1.1.2 Das Plangebiet wird bereichsweise als Urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in MU 1 und MU 2 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen generell unzulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 – 20 BauNVO)

1.2.1 Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl beträgt in WA 1, WA 2 und WA 3 0,4.

Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl beträgt in MU 1 und MU 2 0,8.

1.2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse in WA 1 mit 2 und in MU 2 mit 3 als Höchstgrenze festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse in MU 1 mit 2 und in MU 2 mit 3 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Als Höchstgrenze der Gebäudehöhe von Gebäuden mit einem Flachdach (Dachneigung < 10°), gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Attika, werden in WA 1, WA 2 und WA 3 11,00 m, in MU 1 11,00 m und in MU 2 14,00 m festgesetzt.

1.2.4 Als Höchstgrenze der Gebäudehöhe von Gebäuden mit einem geneigten Dach (Dachneigung ≥ 10°), gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Höhenbezugspunkt bis zur Firsthöhe (höchste Dachkante) werden in WA 1, WA 2 und WA 3 11,00 m, in MU 1 11,00 m und in MU 2 14,00 m festgesetzt. Bei giebelständigen Gebäuden bildet die gedachte Verlängerung der Firsthöhenlinie den Bezugspunkt.

1.2.5 Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Höchstgrenze der Gebäudehöhen in WA 1, WA 2, WA 3 und MU 1 gilt die Oberkante der Straßenmitte (Erzbergerstraße oder Friedrich-Ebert-Straße) in Höhe der Mitte der Gebäudefront.

1.2.6 Sofern das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll, darf dessen Geschossfläche in WA 1, WA 2 und WA 3 sowie MU 1 und MU 2 zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Die Höhe des Staffelgeschosses darf in WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in MU 1 und MU 2 in Bezug auf die Oberkante der Decke des darunterliegenden Geschosses 3,50 m nicht überschreiten. Die Straßen zugewandten Außenwände eines Staffelgeschosses müssen um mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Es wird in WA 1, WA 2, WA 3 und MU 1 die offene Bauweise festgesetzt. In WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. In WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. In MU 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3.2 Es wird in MU 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. In MU 2 ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

1.3.3 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bis zu 1,5 m ist innerhalb der Grenzen eines Baugrundstückes grundsätzlich zulässig.

1.4 Baugrenzen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

1.4.1 Je Wohneinheit sind in WA 1, WA 2 und WA 3 sowie MU 1 und MU 2 je 2 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.

1.4.2 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 8 LBauO sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze bleiben davon unberücksichtigt.

1.4.3 Nebenanlagen, die eine Grundfläche von 10 qm und einen umbauten Raum von 30 cbm nicht überschreiten, können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich zwischen Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze (Vorgartenbereich).

1.4.4 Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Fernmeldelechnik, Gas, Wärme- und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 16 Abs. 2 BNatSchG und § 8 LNatschG)

1.5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft in Stand zu halten. Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche in den WA 1 und MU 2 Grundstücksfläche in den MU sind ein großkroniger Laubbbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.5.2 Die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht versiegelt werden. Der Anteil nicht versiegelter Flächen muss mindestens 20 % betragen.

1.5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in MU 1 und MU 2 sind Flachdächer und flach geneigte Dachflächen (0° bis 10° Dachneigung) von Hauptgebäuden auf mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen.

Auf den restlichen 20% der Dachflächen sind Terrassen, Einrichtungen für Beleuchtung, Be- und Entlüftung, Brandschutz oder technische Anlagen, wie beispielsweise Solarthermie- oder Photovoltaik-Module, zulässig.

Wenn die Module zur Solarenergiezutat aufgestellt werden, darf die Dachfläche darunter dauerhaft begrünt werden, dürfen auch mehr als 20% der Dachfläche für diese technischen Anlagen genutzt werden.

1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sowie für die Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

1.6.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1 Abstandsregelungen und sonstige Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1.2 Die straßenseitigen Bereiche zwischen Grundstücks- und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind einzugrenzen (mind. 60 % der Fläche sind zu bepflanzen oder einzusäen). Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

2.2 Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

2.3 Gestaltung unbewohnter Flächen (i. V. m. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die unbewohnten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht für Stellplätze, Zuwegung / Zufahrt, Terrassen o. ä. zulässigerweise genutzt, begürtet gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen / Teilverseigelungen in Form von Kies- / oder Schottergärten, insbesondere sofern auf Folienunterlage, sind unzulässig.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Auflagen der Direktion Landesarchäologie

3.1.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindeutig auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3.1.2 Punkt 3.1.1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GKfE.