

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- GRENZEN** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Gebietsteil
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG** (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - TH Traufhöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (Abb. A, B)
  - FH Firsthöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (Abb. A, B)
  - II Anzahl zulässiger Vollgeschosse, maximal
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenzen
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - F Fußweg
- VERSORGUNGSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - Druckerhöhungsanlage, kommunal
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Grünflächen
  - Kinderspielfeld
  - öffentlich
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25 a, b BauGB)
  - Maßnahmenfläche/Nr. (s. textliche Festsetzungen)
  - Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindung (PB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchenberg" wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen, womit folgende Nutzungen (allgemein) zulässig sind:  
 Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.  
 Ausnahme: Ausnahmsweise können i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.  
 In Verbindung mit § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.  
**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird mithilfe von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossigkeit und durch die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt (s. Nutzungsschablone):  
 Zum Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Wohngebiet eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend für die Grundfläche sind hier die mit Planzeichen WA gekennzeichneten Baulflächen.  
 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die durch Garagen und Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie die durch Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO beanspruchten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.  
 In den Baugebieten darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die jeweilige zulässige Grundfläche (Regel-GRZ) durch Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Stellplätze sowie durch Zufahrten von Garagen und Stellplätzen maximal um bis zu 50 v. H. überschritten werden. Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche ist § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO maßgeblich.  
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dürfen Gebäude mit einer maximalen Anzahl von II Geschossen (Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 4 LBauO) errichtet werden.  
 Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet mittels Begrenzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (Schema A).  
 Unter der Traufhöhe (TH) ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen unteren Bezugspunktes und der Höhenlage des Schnittpunktes von Oberkante Dachhaut mit der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks (oberer Bezugspunkt) zu verstehen. Bei asymmetrischen Dachformen (z.B. zusammengesetzte, teilweise geneigte Pultdächer) ist die mittlere Höhe der beiden äußeren Traufpunkte maßgeblich (Schema A).  
 Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen unteren Bezugspunktes und dem oberen Abschluss der Dachfläche (Oberkante First) bzw. bei Flächensichern die Oberkante Atika/Sims (oberer Bezugspunkt).  
 Als unterer Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe wird die Höhenlage der mittleren Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße (postalisches "Kirchenberg" und "Donnerkauf") festgesetzt, wie sie sich in Mitte der ihr zugewandten Gebäudeseite (Trauf- und/oder Gebäudeseite) rechteckig gemessen wird (Schema B).  
 In WA 1 werden für die talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Gebäude (bergseitige Erschließung; Schema A) eine maximale Traufhöhe von 4,0 m sowie eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.  
 In WA 2 werden für die bergseitig der Erschließungsstraße gelegenen Gebäude (talseitige Erschließung; s. Schema A) eine maximale Traufhöhe von 6,0 m sowie eine Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt.  
 Die beiden Gebietsteile werden mittels Signatur "Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung" innerhalb der Darstellung als WA von einander separiert.

**Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)  
 Innerhalb des Gebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.  
 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen (sog. Baufenster) gemäß Planschnebie.  
**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 BauNVO)  
 Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, nicht jedoch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und angrenzender Verkehrsfläche; Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) bleiben davon unberührt.  
 Ebenfalls sind Stellplätze und Zufahrten (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch Garagen und oberdeckte Stellplätze (Carports).  
**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Die zentrale verkehrliche Erschließung des Wohngebietes wird von der "Glaadter Straße" aus durch Festsetzung der beiden öffentlichen und fertig ausgebauten Verkehrsflächen "Kirchenberg" und "Donnerkauf" gewährleistet. Die Brütbreite der Straße "Donnerkauf" beträgt 5,50 m inkl. eines 1,5 m breiten, einseitigen Fußwegs, die der Straße "Kirchenberg" 6,0 m inkl. eines 1,5 m breiten, einseitigen Fußwegs. Für die erforderliche und ordnungsgemäße Befahrbarkeit von Rettungs-, Lösch- und Müllfahrzeugen ist jeweils an deren nördlichen Enden eine Wendeanlage (Typ 4 und 5 gem. EAE) eingerichtet.  
**Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
 Zur Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird das Flurstück 119/1 als Versorgungsfläche festgesetzt (Druckerhöhungsanlage), Träger der Anlage sind die Verbandsgemeinde-Werke.  
**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche (0) mit räumlich-funktional unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.  
 Innerhalb des Flurstücks 103 wird die Zweckbestimmung "Spielplatz" verbindlich.  
 Im weiteren Umfang der Grünflächen werden Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25a BauGB) festgesetzt. Die dort zu treffenden Regelungen (Maßnahmen, Pflanzbindungen) werden konkret im nachfolgenden Abschnitt beschrieben.  
**Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25a und b BauGB)  
 Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung werden folgende gründerische Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung:  
 Maßnahme 1 – Die innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Grünfläche (Steil-Hanglage) befindlichen Laubgehölze und Gebüsche sind langfristig im Stadium einer natürlichen Sukzession zu erhalten. Ein Fünftel der Fläche ist jeweils alle 16-20 Jahre auf den Stock zu setzen (bis auf den Stock zurückschneiden und zum Stockausschlag zwingen).  
 Maßnahme 2 – Pflanzgebot als textliche Festsetzung: Die innere Durchgrünung der Baugrundstücke hat mindestens 1 Baum je angefangene 300 m Grundstücksfläche zu erfolgen, wovon 1e Laubbäume (außerhalb der Baufenster) können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Zur Anpflanzung der festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze der empfohlenen Artenliste oder Obstbäume zulässig (s. Anhang).  
 Maßnahme 3 – Pflanzfestsetzung als zeichnerische Festsetzung: Die innerhalb der mit PF gekennzeichneten Fläche ist auf den privaten Grundstücksanteilen eine Heckecke bestehend aus dem im Anhang empfohlenen Baum- und Straucharten anzulegen. Die Anpflanzungen sind spätestens bis zur auf die Fertigstellung der jeweiligen Bauwerke folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.  
 Maßnahme 4 – Pflanzbindung als zeichnerische Festsetzung: Innerhalb der mit PB gekennzeichneten Fläche Grünfläche sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene und aufkommende Nadelgehölze (Fichten u.a.) sind jedoch zu entfernen. Im Einmündungsbereich Kirchenberg-Glaadter Straße ist zur Sicherstellung der Anfahrtsicht (Knotenpunkt gem. RAS-K-1; Schildecke) lediglich eine Kraut- und Grasvegetation zulässig, deren Höhe 0,7 m nicht überschreiten darf.  
 Maßnahme 5 – textliche Festsetzung: Alle, im Zuge der baulichen Inanspruchnahme des Wohngebietes entstehenden Böschungen sind in möglichst flachen Neigungsverhältnissen auszuführen und zugunsten des Erosionsschutzes mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzen zu begrünen.

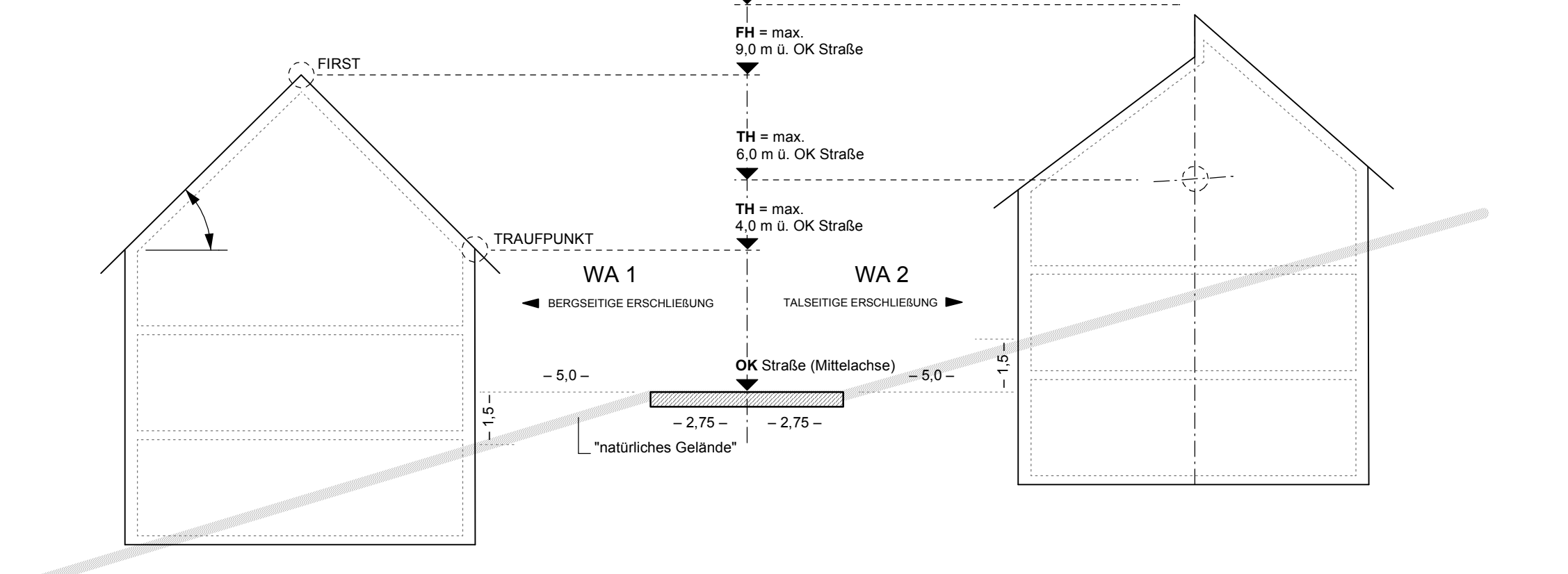
Empfohlene Artenliste für private Gehölzpflanzungen

- Baugrundstücke (Hochstamm, 3x verpflanz mit Ballierung, StU: 12-14 cm) und Maßnahmenfläche M1 (Heister, 2x verpflanz mit Ballierung, Höhe 150-200 cm)
- Acer campestre – Feld-Ahorn
- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Fraxinus excelsior – gemeine Esche
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Quercus robur – Stiel-Eiche
- Quercus petraea – Trauben-Eiche
- Sorbus aucuparia – Eberesche
- oder Obstbaum-Hochstämme (StU: 10-12 cm)
- Apfel, Baumröschen, Renette, Danziger Kantapfel, Pinzapfenapfel, Baumchesapfel, Doppelte Luxemburger Renette
- Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Köstliche von Chareux
- Kirsche: Schattenmorelle, Ludwig Fröhe, Morellenfeuer
- Pflaume: Hauszweitsche, Ontario Pflaume

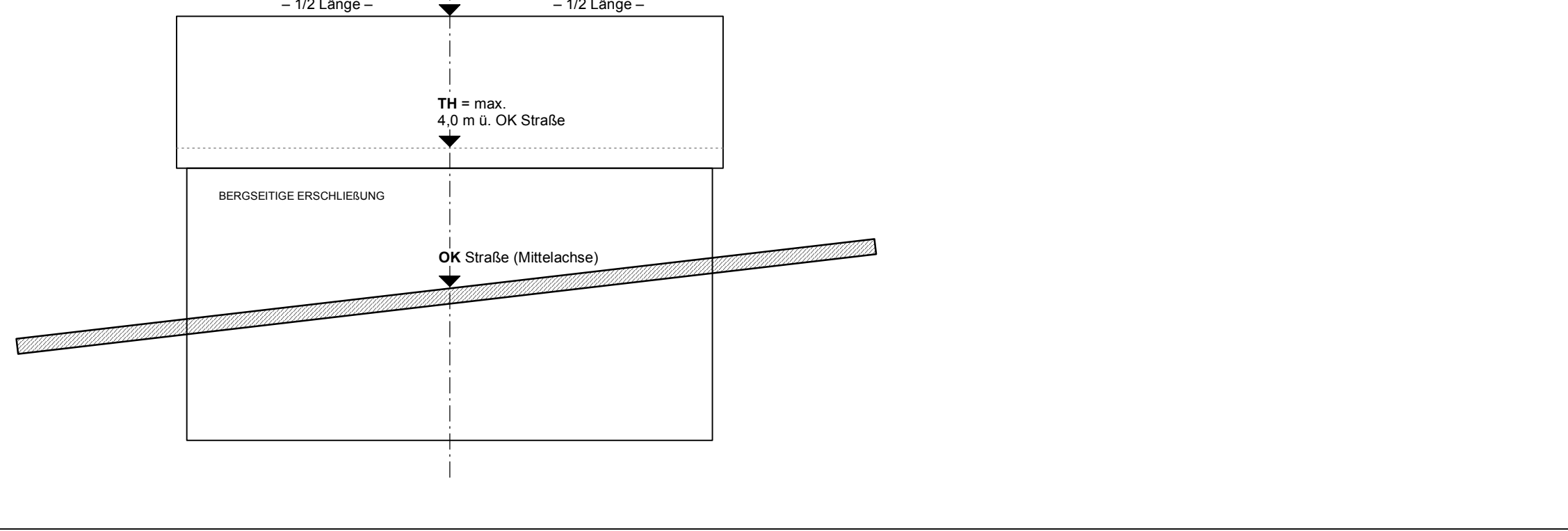
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341), neugefasst durch Bek. vom 24.09.2004 (BGBl. I S. 1359), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 428), neugefasst durch Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.12.2011 (BGBl. I S. 2557)  
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)  
 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl. I S. 3044)  
 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (BGBl. I S. 139)  
 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPiG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 26.09.2010 (GVBl. S. 280)  
 Landesstraßengesetz (LStrG), in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)  
 Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (NatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), inkl. Anlage 1 zu § 25 Abs. 2 LPiG  
 Landesbaugrundverordnung Rheinland-Pfalz (LbauVO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)  
 Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)  
 Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LVG), i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)  
 Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl. S. 447)  
 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)  
 Landesverordnung über den "Naturpark Vulkankeifer" vom 07.05.2010  
 Kartenserver: LANIS, GeoPortat, jeweils mit Stand vom 9/2013  
 DIN-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

SCHEMA A



SCHEMA B



VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat hat am 29.08.2013 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Rat hat am 28.11.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 03.02. bis 07.03.2014 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Jünkerath öffentlich ausgelegen.  
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.01.2014 mit den Hinweisen ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist und gem. § 4a BauGB abzugeben sind. Es wird gem. § 4a (6) BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Baulenplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden können.  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Der Rat hat am 20.03.2014 eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 4a (1) BauGB mit verkürzter Frist beschlossen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 16.06. bis 01.07.2014 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Jünkerath öffentlich ausgelegen.  
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.06.2014 mit den Hinweisen ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist und gem. § 4a BauGB abzugeben sind. Es wird gem. § 4a (6) BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Baulenplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung des Rates vom 11.09.2014.  
 Der Rat hat am 11.09.2014 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 GemO Rheinland-Pfalz und § 88 LBauO als Satzung beschlossen.  
 Jünkerath, den 11.09.2014 (Siegel)

Der Ortsbürgermeister  
 Der Ortsbürgermeister

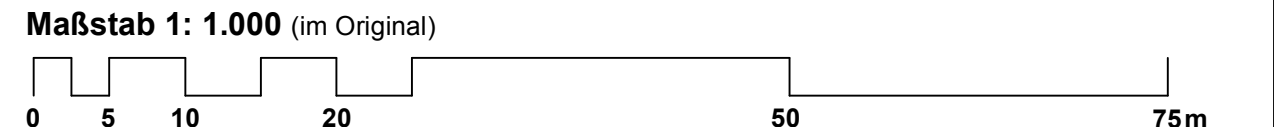
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit aufgelegt.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 3 (3) BauGB angeordnet.  
 Jünkerath, den (Siegel)  
 Der Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB am ..... 2014. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsrügen (§§ 44, 214 (1), 215 (1) BauGB) hingewiesen worden.  
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
 Jünkerath, den (Siegel)  
 Der Ortsbürgermeister

"Kirchenberg, 1. Änderung"

Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB

Datum: 11.09.2014 – Satzung  
 Jünkerath Flur 20 Flurstücke: s. Planschnebie



Ortsgemeinde Jünkerath  
 Verbandsgemeinde Obere Kyll  
 Rathausplatz 1  
 54556 Jünkerath  
 Tel.: 06591 16-0  
 Fax: 06591 16-28  
 Net.: info@oberekyll.de  
 www.oberekyll.de

Erk Böffgen  
 Freier Stadtplaner (AKRP)  
 Kasseburger Weg 43a  
 54556 Gerolstein  
 Tel.: 06591 983230  
 0161/600558  
 Fax: 06591 983234  
 boeffgen@online.de

