
ORTSGEMEINDE G E M Ü N D E N
VERBANDSGEMEINDE K I R C H B E R G

Hat vorgelegt
17. APR. 1991 19 Ref. No. Az.: 610-13-41
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

B E G R Ü N D U N G
ZUR 1. ÄNDERUNG DES
B E B A U U N G S P L A N S

" I N D E N B I R K E N "

F a s s u n g
für die öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE G E M Ü N D E N

PLANUNGSBÜRO KARST
BERATENDER INGENIEUR
5401 NÖRTERSHAUSEN · ☎ 02605/3036



10284/0390

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "IN DEN BIRKEN"

Hat vorgelegen!

17. APR. 1991 Ref. 60 Az.: 610-13-41

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

1 VORBEMERKUNGEN

In der Ortsgemeinde Gemünden (Verbandsgemeinde Kirchberg) sind am östlichen Ortsrand, südöstlich der Landesstraße 162, zwei Wohngebiete durch Bebauungspläne rechtskräftig beplant worden. Es handelt sich im Südwesten um das Gebiet "In den Birken" sowie im Nordosten um "Auf Ehren".

Getrennt werden beide Gebiete durch einen Grünzug, in welchem ein katasteramtlich nicht erfaßter namenloser Vorfluter verläuft. Der Grünzug weist in etwa eine Breite von insgesamt 20 m auf. Beidseits schließen sich etwa 10 bis 15 m tiefe Grundstücksteile mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der beiden Bebauungspläne an.

Nach Feststellung von Kreisverwaltung sowie Verbandsgemeindeverwaltung wurde dieser Grünzug durch beide Bebauungspläne rechtskräftig überplant. Es ermangele somit an der Teilaufhebung eines der beiden Bebauungspläne, damit der Grünzug - wie planungsrechtlich vorgeschrieben - nur durch **einen** Bebauungsplan beplant ist.

Die Problematik ist dadurch entstanden, daß bei Vollzug des Bebauungsplans "Auf Ehren" nicht die gesamte Grundstückstiefe der südwestlichsten Bauzeile "Auf Ehren" in Anspruch genommen und örtlich vermarktet wurde. Vielmehr ist eine einheitliche Parzelle Nr. 180/2 entstanden, welche benannten Grünzug umfaßt.

Da eine Grünfläche am Südwestrand des Bebauungsplans "Auf Ehren" **nicht dargestellt** wurde, war es planerisch sinnvoll und vom Ortsgemeinderat gewünscht, diesen Grünzug in den Geltungsbereich "In den Birken" einzubeziehen und als zu erhalten festzusetzen.



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "IN DEN BIRKEN"

Aufgrund des formalen Fehlers einer Doppelbeplanung sowie infolge geänderter Nutzungs- und Festsetzungsvorstellungen in der Ortsgemeinde wird nunmehr hiermit die 1. Änderung des Bebauungsplans "In den Birken" in der Ortsgemeinde Gemünden durchgeführt und der Entwurfsplanung vorgelegt, um die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Weil der in seiner Festsetzung zu ändernde Grünzug den gesamten Nordostrand des Plangebiets "In den Birken" umgreift, wird der gesamte Geltungsbereich auch in der Fassung der 1. Änderung wiederum vorgelegt. Die zeichnerische Darstellung ist dahingehend geändert, daß der Grünzug nunmehr als Änderungsbereich gekennzeichnet ist.

Hat vorgelegen!

17 APR. 1991 192/60 Az.: 610-13-41

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

2 ÄNDERUNGSABSICHTEN

Der Gemeinderat von Gemünden hat beschlossen, einen kleinen Teilbereich am Südwestrand des rechtskräftigen Bebauungsplans "Auf Ehren" aufzuheben. Für diese Teilaufhebung wird ein gesondertes Verfahren gemäß BauGB durchgeführt.

Wesentlicher Änderungsinhalt ist die Absicht der Ortsgemeinde, die oben beschriebene Grünfläche **von öffentliche in private Grünfläche** zu überführen. Die Anlieger aus dem Gebiet "Auf Ehren" haben ein großes Interesse daran, diesen Grünzug mit in ihre Freiraumgestaltung einzubeziehen. Dabei ist in keiner Weise beabsichtigt, den vorhandenen Gehölzbestand zu entfernen.



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "IN DEN BIRKEN"

Dieser soll seine Wirksamkeit auf jeden Fall bewahren und wird deswegen nach wie vor als zu erhalten festgesetzt (Grundlage: § 9 (1) Ziffer 25b BauGB). D. h. es ändern sich de facto nur Eigentumsverhältnisse und Unterhaltungspflicht für diesen Grünzug sowie den darin liegenden namenlosen Vorfluter (kein Gewässer III Ordnung). Die Funktion soll uneingeschränkt erhalten bleiben.

Die grünordnerischen Festsetzungen auf Grundlage des § 9 (1) Ziffer 25b BauGB werden in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde um die Sätze ergänzt: "Veränderungen am Gewässerufer dürfen nicht vorgenommen werden". Die standortgemäßen Laubgehölze (wie Eiche, Ahorn, Weide) mit mehr als 100 mm Stammdurchmesser in Brusthöhe sind zu erhalten. Zudem wird auf der Planurkunde auf Genehmigungserfordernisse gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz sowie § 76 Landeswassergesetz hingewiesen.

In einer Vorabstimmung wurden von der Kreisverwaltung "erhebliche Bedenken" gegen die Veräußerung der Grünfläche an die Anlieger vorgebracht. Es wird befürchtet, daß die vorhandenen Gehölzbestände dieses Grünzugs nicht dauerhaft erhalten und gepflegt sowie ergänzt werden. Diese Bedenken werden von der Ortsgemeinde nicht geteilt, da zum einen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan definiert sind und zum anderen auch das wirkliche Interesse der Anlieger zur Erhaltung des Grünzugs besteht.

Darüber hinaus bringt die Kreisverwaltung wasserwirtschaftliche Bedenken vor und stellt die Unterhaltungspflichten gemäß § 64 Landeswassergesetz in den Vordergrund:

- "Das Gewässerbett ist für den Wasserabfluß zu erhalten, zu räumen und zu reinigen,

Hat vorgelegt
12 APR. 1991 192460 Az: 640-13-41
Kreisverwaltung

des Rhein-Hunsrück-Kreises

PLANUNGSBÜRO KARST
BERATENDER INGENIEUR
5401 NÖRTERSHAUSEN · ☎ 02605/3036



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "IN DEN BIRKEN"

- die Ufer sind zu schützen und für den Wasserabfluß freizuhalten sowie die Uferstreifen zu diesem Zweck in angemessener Breite zu gestalten und zu bewirtschaften,
- die biologische Wirksamkeit des Gewässers ist zu erhalten und zu fördern,
- das Gewässer ist in einem den wasserwirtschaftlichen Interessen entsprechenden Zustand für die Abfuhr oder Rückhaltung von Wasser, Feststoffen und Eis zu erhalten und
- feste Stoffe sind aus dem Gewässer oder seinen Ufern zu entfernen und zur Abfallbeseitigung bereitzustellen, soweit es im öffentlichen Interesse erforderlich ist".

Angeichts der geringen Dimension des kleinen, katasteramtlich nicht nachgewiesenen und namenlosen Vorfluters erscheint es der Ortsgemeinde wirklich unproblematisch, daß die aufgezeigten Forderungen zuverlässig auch durch die Anlieger erfüllt werden können.

Die Kreisverwaltung stellt abschließend fest: "Eine Übertragung der Unterhaltungslast auf die Anlieger an dem Gewässer kann nicht zugestimmt werden. Der Verbandsgemeinde ist es allerdings freigestellt, bürgerlich-rechtliche Verpflichtungen zur Gewässerunterhaltung mit den Anliegern zu treffen." In diesem Sinn beabsichtigt die Verbandsgemeinde vorzugehen.

Hat vorgelegt

17. APR. 1991 + 2 Ref. 60 Az: 610-13-41

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "IN DEN BIRKEN"

3 SONSTIGES

Hat vorgelegt
17. APR. 1991 ~~10~~ Ref. b0 Az.: 610-13-41
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Wie bereits angedeutet, erfolgen keine weiteren Änderungen des Bebauungsplans "In den Birken" als die vorangehend beschriebenen.

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen bleiben daher unverändert erhalten und werden lediglich auf die neue Rechtsgrundlage des Baugesetzbuchs abgestellt.

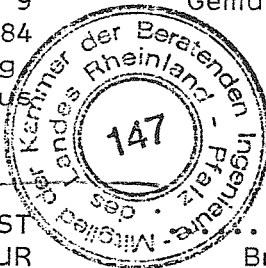
Selbstverständlich sind auch die aktualisierten Rechtsgrundlagen sowie Verfahrensvermerke in die Planurkunde eingebracht.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebiets ergeben sich keine Änderungen.

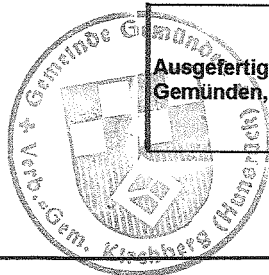
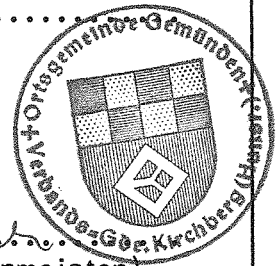
26.03.1990 rg-do bk 9
Projektnummer: 10 284
Barbeiter: Dipl.-Ing.
Dieter Reininghaus

Gemünden,

J. Karst
PLANUNGSBÜRO KARST
BERATENDER INGENIEUR



Braun
Braun (Ortsbürgermeister)



Ausgefertigt:
Gemünden, 04. APR. 1995

Ortsgemeinde Gemünden
Braun
(Ortsbürgermeister)

