- Abschrift -

ORTSGEMEINDE BELG

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Buch““

Neufassung der textlichen Festsetzungen

SCHLUSSFASSUNG

Inhaltsverzeichnis:

1. Vorbemerkungen

2. Anlass zur 1. Änderung

3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

4. Umweltbelange

1. Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Belg hat am 11.10.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst, um den seit Juni 1994 rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Buch“ zu ändern.

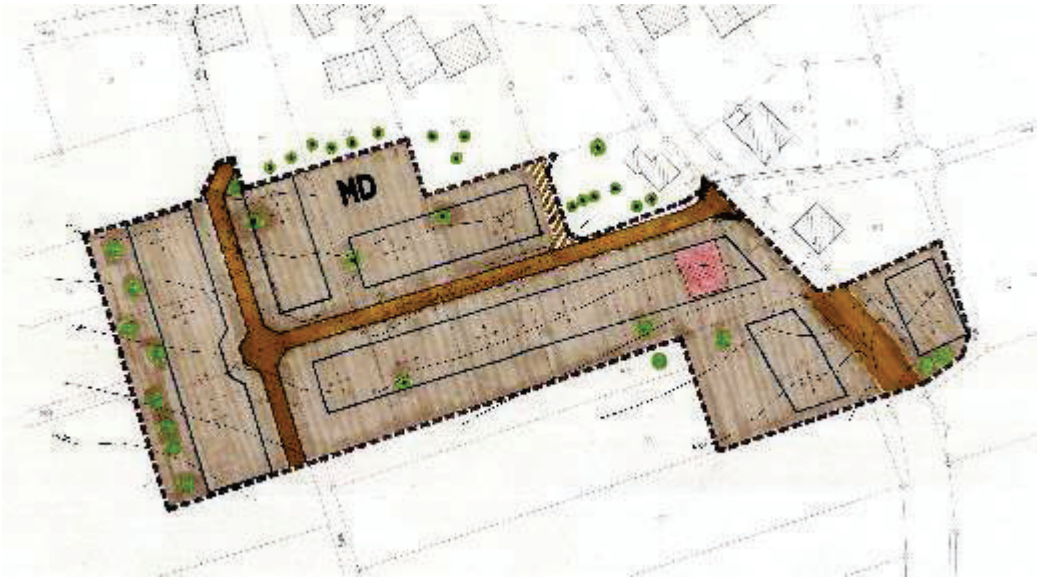
Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und teilweise bebaut. Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Textfestsetzungen an die geänderten Verhältnisse in der Planung moderner Wohngebäude angepasst. Die Änderung betrifft vornehmlich die textlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Stellung der Gebäude, Dachform und Dachneigung. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht verändert.

Da nur geringfügige Änderungen an der ursprünglichen Planung vorgenommen werden, wurde das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen.

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ist derzeit als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht einer, in den 90er Jahren üblichen, Vorgehensweise, in den damals mehr durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Ortsgemeinden und wurde auch an den Randlagen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen vorgenommen, um diese vermeintlich vor der heranrückenden Wohnbebauung zu schützen. Da im Baugebiet die Wohnnutzung das Hauptnutzungsziel darstellt und für neue landwirtschaftliche Betriebe weder Bedarf noch eine realistische Umsetzungsmöglichkeit besteht, ist die Art der baulichen Nutzung mittelfristig in ein „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO umzuwandeln. Diese Umwandlung soll als 2. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden, wenn die hierfür notwendigen Vorgaben auf der Flächennutzungsplanebene, Umwandlung der betroffenen Flächen von gemischter Baufläche (M) in Wohnbaufläche (W), erfolgt sind. Diese Umsetzung ist mit der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg vorgesehen.

Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Buch“:



2. Anlass zur 1. Änderung

Wie vorstehend bereits erwähnt nimmt die Ortsgemeinde Belg eine Anpassung der textlichen Festsetzungen vor, da insbesondere die Dachform und Dachneigung sowie die Stellung der Baukörper eingeschränkt ist und damit moderne Energiesparhäuser mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern nicht zulässig sind. Die bestehenden Festsetzungen orientieren sich an der Bauweise der frühen neunziger Jahre und schränken die Baugrundstücke zur Bebauung mit modernen Gebäuden ein. Daher werden diese Festsetzungen offener gestaltet.

3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

3.1 Neufassung der textlichen Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Buch“, sind die Festsetzungen für die Dachform, Dachneigung, Stellung der Gebäude und Gestaltung der zulässigen Gebäude eingeschränkt, so dass moderne Energiesparhäuser mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern nicht zulässig sind. Die bestehenden Festsetzungen orientieren sich an der Bauweise der neunziger Jahre und schränken die Baugrundstücke zur Bebauung mit modernen Gebäuden ein. Durch die mehrfachen Änderungen des Baugesetzbuches, als Rechtsgrundlage für die Zuordnung der textlichen Festsetzungen, ergibt sich weiterer Änderungsbedarf hinsichtlich der Zuordnung und Formulierung in einzelnen Textfestsetzungen.

Daher werden die textlichen Festsetzungen neu gegliedert und offener gestaltet. In der Anlage, textlichen Festsetzungen, sind die Änderungen entsprechend dargestellt.

3.2 Lage des Plangebietes:

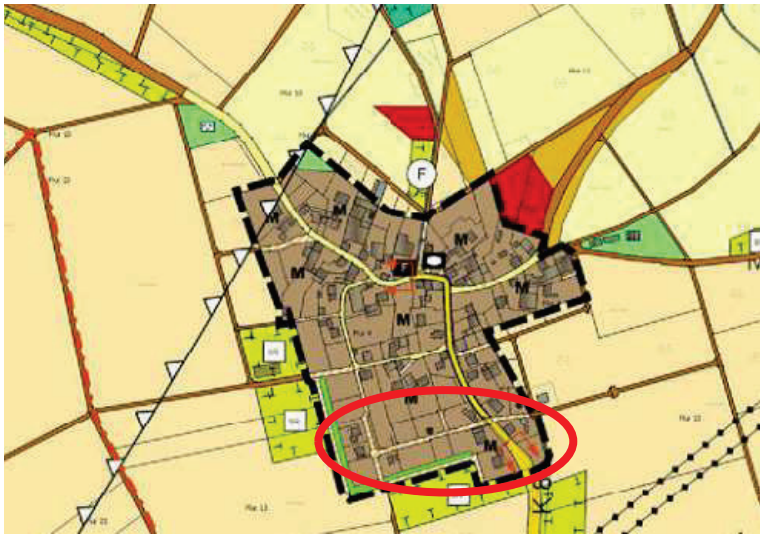
Die Baulandflächen, des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes, liegen in den Gemarkung Belg und umfassen die folgende Flur und Flurstücke:

Flur 4:	Flurstücke:	52/2, 52/4, 52/5 (teilweise), 53 (teilweise) und 87
Flur 13:	Flurstücke:	4, 5/1, 5/2, 6/1, 6/2, 7/1 (teilweise), 7/2 (teilweise), 8/1, 8/3, 8/4, 69/1, 69/2 (teilweise), 119 (teilweise), 120, 125, 127.

3.4 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg:

Die Baulandflächen sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg größtenteils als gemischte Bauflächen (M) gem. §1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Darstellung FNP 5. Fortschreibung:



Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Buch“ sind keine Änderungen am Flächennutzungsplan erforderlich.

4. Umweltbelange

Die Änderung der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall keine Auswirkungen auf Umweltbelange, da die grundlegenden Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert werden.

Daher ergeben sich auf Grund der Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

Das Plangebiet ist abwasserseitig an die bestehenden Anlagen der VG-Werke Kirchberg angeschlossen und wird im Mischsystem entwässert.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand unterhalb des Ortskerns. Außengebietswässer können dem Plangebiet nicht zufließen, der schadlose Abfluss von Wasser bei Starkregenereignissen erfolgt über den öffentlichen Verkehrsraum.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

INGENIUERBÜRO FÜR BAUWESEN
J A K O B Y + S C H R E I N E R

Kirchberg, den 23.02.2024

.....
Unterschrift

Ausfertigung:
Ortsgemeinde Belg
Belg, den 27.02.2024

gezeichnet: Karl-Heinz Schneider
Ortsbürgermeister

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Buch" übereinstimmt.

55481 Kirchberg, den _____ Im Auftrag:
Verbandsgemeindeverwaltung
Kirchberg (Hunsrück) _____
(Siegel)

Anlage: Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen alt/neu

Ortsgemeinde Belg
1. Änderung Bebauungsplan „An der Buch“
Textliche Festsetzungen – Vergleich der Änderungen

Die Textfestsetzungen wurden neu gegliedert, einige gesetzliche Grundlagen sind heute anders geregelt, dies wurde angepasst.

Schwarzer durgestrichener Text entspricht den Textfestsetzungen der bisher gültigen Form..

Blauer Text entspricht den geänderten Textfestsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

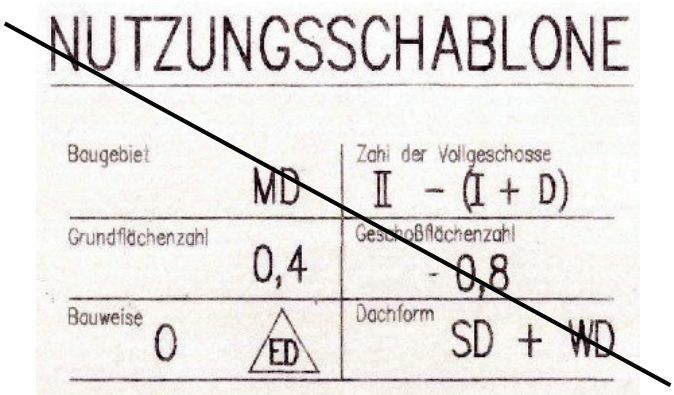
~~*Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:*~~

~~*1. "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO*~~

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
"DORFGEBIET" nach § 5 BauNVO, die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

~~*Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (siehe Nutzungsschablone)*~~



Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

Baugebiet **MD**	Zahl der Vollgeschosse **II**
Grundflächenzahl **0,4**	Geschossflächenzahl **0,8**
Bauweise **O** **E**	Dachneigung **(0° - 45°)**

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird

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

~~*BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)*~~

~~*Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNV0). Die Firstrichtung ist freigestellt. Die Gebäude sind parallel der Grundstücksgrenzen zu stellen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.*~~

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt.

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

1.4. REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

~~*NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)*~~

~~*Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können eine Gartenlaube oder ein Gartenhäußchen bis 30 cbm umbauten Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.*~~

~~*Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*~~

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.

1.5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

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

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze 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).

1.6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

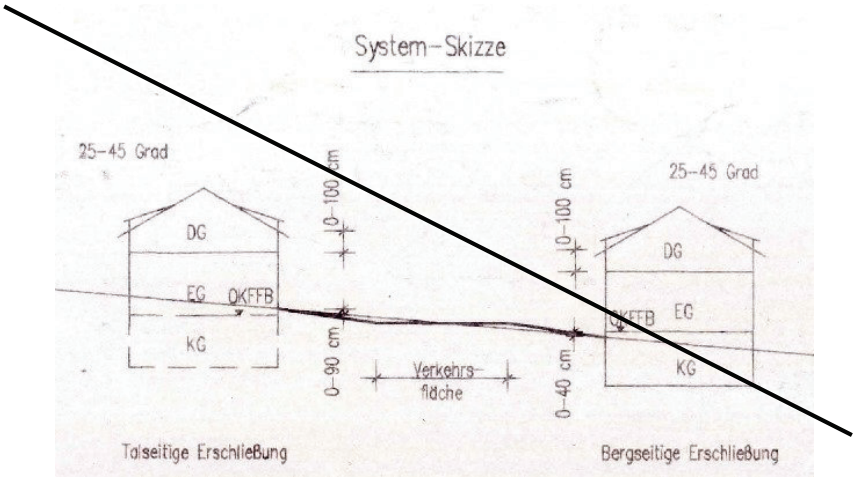
~~*VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN -SICHTFLÄCHEN- (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)*~~

Im Bereich der in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

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

~~*HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9(2) BauGB)*~~

~~*Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf bei bergseitiger Erschließung nicht mehr als 0,4 m, bei talseitiger Erschließung nicht mehr als 0,90 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.*~~



1.7.1 Zulässige Höhen baulicher Anlage:

Bauliche Anlagen dürfen die nachstehenden Höhen nicht überschreiten:

- Traufhöhe:
  - maximal 7,00 m

  Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.
- Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach):
  - maximal 9,50 m, soweit die Traufhöhe zwischen 4,60 m bis 7,00 m liegt
  - maximal 10,50 m, soweit die Traufhöhe maximal 4,60 m erreicht
- Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): maximal 7,00 m
  - Die zulässige Gebäudehöhe darf mit einer Attika um maximal 0,50 m sowie mit Schornsteinen und untergeordneten Teile um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.7.2 Maßgebende Bezugspunkte (Definitionen):

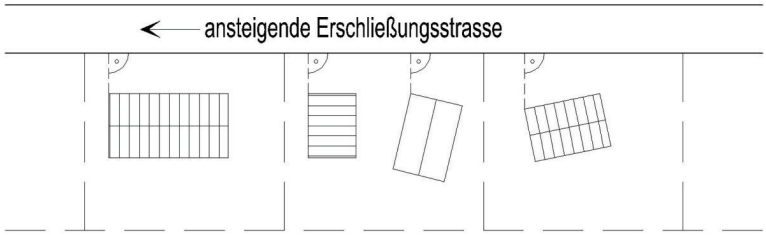
Für die Berechnung der vorgenannten Höhen gelten die nachfolgenden Bezugspunkte:

- unterer Bezugspunkt:
  - bergseitige Erschließung: der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus, siehe System-Skizze „Lage unterer Bezugspunkt“); bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend;
  - talseitige Erschließung: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes
- oberer Bezugspunkt:
  - Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand
  - Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach): Oberkante der Dachhaut im First
  - Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): Oberkante der äußeren Dachhaut

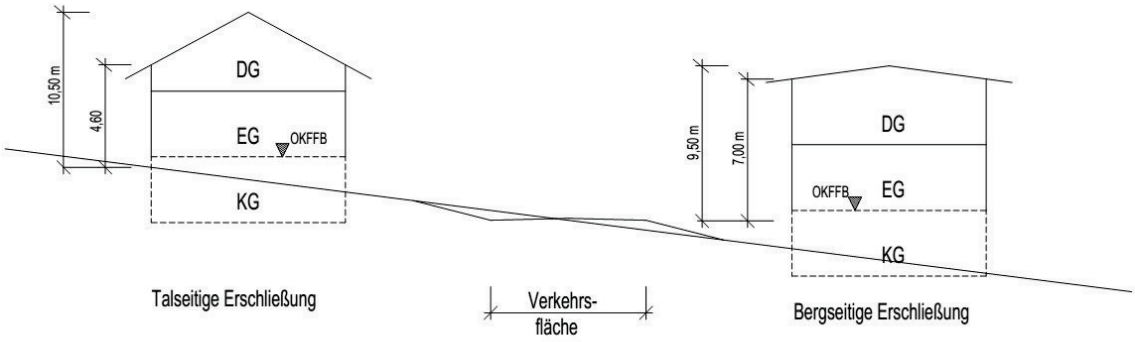
1.7.3 Systemskizzen zur beispielhaften Darstellung:

In den nachfolgenden Systemskizzen werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen ergänzend und beispielhaft dargestellt:

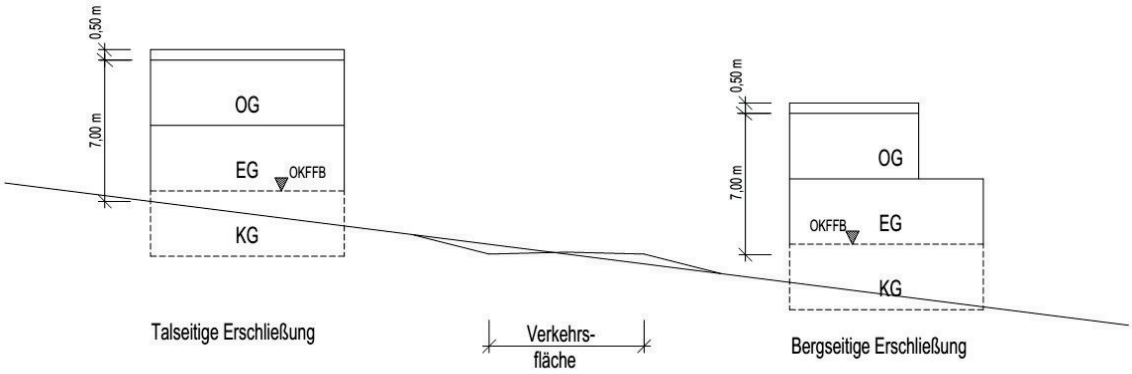
- Lage unterer Bezugspunkt



- Gebäude mit geneigtem Dach



- Gebäude mit Flachdach



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

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig, die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Verteiler oder Umformer sind auch oberirdisch zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

~~*ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG*~~

~~*Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer (Sattel- oder Walmdach) mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Ein Kniestock bis max. 1,00 m ist erlaubt.*~~

~~*Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge erlaubt. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Dacheindeckung darf nur schieferfarben ausgeführt werden. Großflächige Elemente sind unzulässig.*~~

~~*Bei Ausführung der Garagen in Flachbauweise, sollten Flachdächer begrünt werden.*~~

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich 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 (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 LBauO)

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan sind Pflanzungen mit überwiegend heimischen Pflanzen und Bäumen vorzunehmen.

„Zur Einbindung des geplanten Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Ausgleich des Eingriffs, sind Gehölzpflanzungen im öffentlichen Raum gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 Buchstabe a BauGB als Bäume der I. und II. Größenordnung heimischer Art sowie andere strauchartige Gehölze vorzusehen.“

Die Streuobstbäume sind in dem als solchen gekennzeichneten Bestand (siehe Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung) zu erhalten. Im Falle des Verlustes sind die Bäume durch die gleiche Sorte und an gleicher Stelle zu ersetzen.

4. Hinweis

~~*SONSTIGE FESTSETZUNGEN*~~

~~*Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Amt Koblenz anzuzeigen.*~~

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 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

4.2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser darf 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.

Die Aussagen der Allgemeinen Entwässerungssatzung der VG Kirchberg vom 11.10.2018 zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 16) sowie die technischen Anforderungen an die „private“ Niederschlagswasserbewirtschaftung (Anhang 3) sind im Zuge der Objektplanung zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV -) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Seite 1802) sowie die Anlage zur PlanzV 90 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 Seite 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I Seite 2240)
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. Seite 403)
7. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. Seite 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. Seite 287)
8. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. Seite 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. Seite 413)
9. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. Seite 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. Seite 543)
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. Seite 133)