

- ABSCHRIFT -

ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

B e g r ü n d u n g
zur 3. Änderung
des Bebauungsplanes
„Kappesflur“
nach § 13 BauGB

Änderung: geringfügige Änderung der Verkehrsflächen und nördlichen Baugrenze

ENDFASSUNG

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 3. Änderung und Darstellung der Änderung**
- 3. Umweltbelange**
- 4. Rechtsgrundlagen**

1. Vorbemerkungen

Mit dem Änderungsverfahren soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kappesflur“, Stand 2. Änderung, in einem Teilbereich geändert werden. Der Ortsgemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren am 07.06.2017 gefasst.

Die zu ändernde Teilfläche des Bebauungsplanes "Kappesflur" umfasst den Bereich der, in der Flur 13 gelegenen Grundstücke 1/1, 40/17, 40/18 teilweise, 102 teilweise, 107/49 und 107/63.

Ursächlich für die Bebauungsplanänderung ist, dass eine zweite Zufahrt für das Baugrundstück 1/1 in Verlängerung der „Gartenstraße“ geschaffen werden soll. Bisher ist für dieses Baugrundstück lediglich eine Zufahrt von Norden über das Grundstück 107/63 vorgesehen. Die bebaubare Fläche der Baugrundstücke 1/1 und 40/17 werden geringfügig an die geänderte Planung angepasst.

Da nur geringfügige Änderungen an der ursprünglichen Planung vorgenommen werden, kann das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

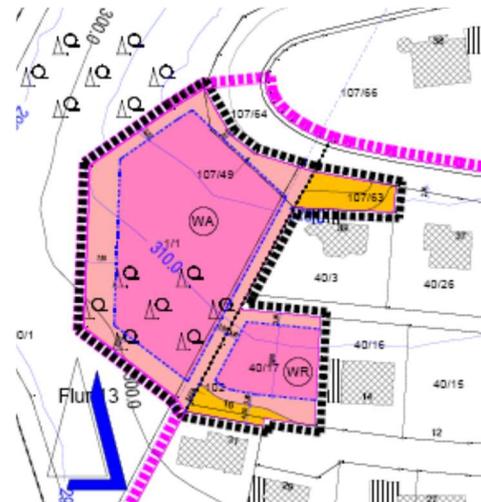
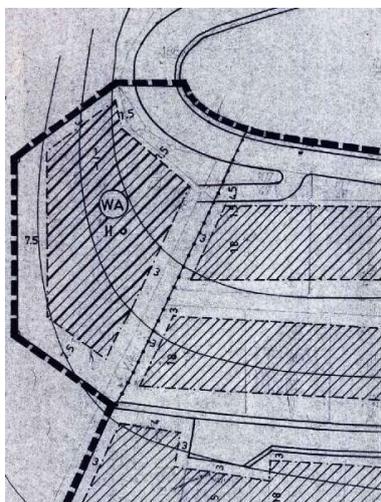
Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen.

2. Anlass zur 3. Änderung und Darstellung der Änderung

Wie bereits vorstehend beschrieben soll das, in starker Hanglage befindliche, Baugrundstück 1/1 eine zusätzliche Zufahrt zur verkehrlichen Erschließung erhalten. Diese Zufahrt wird in Verlängerung der „Gartenstraße“ im Bereich des dort bereits vorhandenen Gehweges geschaffen, in dem dieser auf eine Fahrbahnbreite von 4,50 m verbreitert wird. Mit dem Eigentümer des Flurstückes 40/17, zu dessen Lasten die Verbreiterung der Straßenparzelle führt, ist dieser Sachverhalt abgestimmt. Die Straßenverkehrsfläche vergrößert sich durch diese Änderung um 68 m² und wird von der Ortsgemeinde Gemünden im Rahmen der Grundstücksveränderungen erworben.

Durch die Änderung im Bereich der, vorstehend beschriebenen Verkehrsfläche, ist eine Anpassung der bebaubaren Fläche auf dem Grundstück 40/17 erforderlich. Die bebaubare Fläche des Grundstückes 1/1 wird ebenfalls geringfügig angepasst, da der Grundstückseigentümer, auch den im Planbereich befindlichen Teilbereich des Flurstückes 102 von der Gemeinde erwirbt. Die Textfestsetzungen werden nicht geändert.

Darstellung links Bebauungsplan 2. Änderung, rechts 3. Änderung:



3. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Gemündener Ortsrandlage hat im bestehenden Fall keine Auswirkungen auf Umweltbelange, da es sich bei der betroffenen Fläche nur um eine geringfügige Änderung handelt. Die Änderung des Bebauungsplanes dient zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Grundstückes 1/1 und beeinflusst die Umgebungsbebauung nicht.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden. Der Planbereich befindet sich innerhalb des „Naturpark Soonwald-Nahe“ jedoch gelten die Ausnahmen des § 7 der Rechtsverordnung.

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.

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.

4. Rechtsgrundlagen

Für die konkreten Inhalte dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kappesflur“ gilt u.a. als Rechtsgrundlage die Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung (Neufassung vom 21.11.2017). Diese Grundregel gilt aber nur für die jeweiligen Veränderungen gegenüber der vorherigen Fassung (2. Änderung) des Bebauungsplanes.

Wegen dem daneben bestehenden Grundsatz, dass für die Festsetzungen eines Bebauungsplanes jeweils die Fassung der Baunutzungsverordnung gilt, die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgebend war (u.a. Umkehrschluss zu den §§ 25 ff BauNVO), bleibt es ansonsten bei der Geltung der früheren Fassung der Baunutzungsverordnung von 1977.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kappesflur“ werden nur neue zeichnerische Festsetzungen getroffen, die textlichen Festsetzungen bleiben insgesamt unverändert. Dies gilt auch für die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, d.h. für die Zulässigkeit baulicher Anlagen im WA- bzw. WR-Gebiet bleiben wegen der unveränderten Textfestsetzungen die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung 1977 weiterhin maßgebend. Widersprüche zu den Inhalten der Regelungen gegenüber der Neufassung von 2017 (durch andere Bestimmungen teilweise andere Zulässigkeiten bzw. ausgeschlossene Ziffern; auch die Rechtsgrundlage für die Anzahl zulässiger Wohnungen hat sich verändert) ergeben sich deswegen auch nicht.

Dem Satzungsgeber ist diese rechtliche Sachlage bewusst; zur Klarstellung erfolgen die vorstehenden Aussagen.

Ingenieurbüro für Bauwesen
JAKOBY + SCHREINER
Kirchberg, den 11.01.2020

gezeichnet: **Jakoby**

Ausgefertigt:

Ortsgemeinde Gemünden
Gemünden, den 11.01.2019

gezeichnet: Agnes Chudy-Endres

Ortsbürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Begründung der

3. Änderung des Bebauungsplanes „Kappesflur“ übereinstimmt.

55481 Kirchberg, den _____
Verbandsgemeindeverwaltung
Kirchberg (Hunsrück)

Im Auftrag: _____
(Siegel)