

## **Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Im Obersten Kappesgarten“  
der Ortsgemeinde Hecken**

**Fassung für die Offenlage der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stand: 23.05.2006**

## **Inhaltsverzeichnis:**

	<u>Seite</u>
1. Ausgangssituation	
1.1 Bisheriger Bebauungsplan	2
1.2 Grundlage der Änderung	2
2. Verfahren	
2.1 Rechtsgrundlage	2
2.2 Verfahrensart	3
2.3 Aufstellungsbeschluss	3
2.4 Beteiligungsverfahren	3
2.5 Veränderungssperre	4
3. Inhalt des Änderungsverfahrens	
3.1 Erforderlichkeit	4
3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.3 Geltungsbereich der Änderungen	6
3.4 Einzelpunkte der Änderungen	6
3.5 Erschließung	11
3.6 Landschaftsplanung / Umweltauswirkungen	11
3.7 Immissionssituation	11
4. Anhang:	
4.1 zitierte Rechtsvorschriften	12
4.2 daneben für das Verfahren maßgebende Rechtsvorschriften	13
<u>Anlagen:</u>	
Anlage 1: Verfahrensvermerke	14
Anlage 2: Übersichtskarte	14
Anlage 3: Auszug Bebauungsplanurkunde Ursprungsfassung	15
Anlage 4: Textfestsetzungen Ursprungsfassung	16
Anlage 5: Schalltechnische Berechnung (Verkehrslärm)	18

## **1. Ausgangssituation:**

### **1.1 Bisheriger Bebauungsplan:**

Der Bebauungsplan „Im Obersten Kappesgarten“ der Ortsgemeinde Hecken wurde in den Jahren 1989 bis 1994 zur Eigenentwicklung und Deckung des Baulandbedarfs an neuer Wohnbebauung der Ortsgemeinde Hecken aufgestellt. Für eine Teilfläche im östlichen Bereich des Plangebietes wurde eine zusammenhängende Sondergebietsfläche festgesetzt, um einem ortsansässigen Gewerbebetrieb den Aufbau einer Ausstellungsfläche für Gartenhäuser zu ermöglichen. Mit Datum vom 01.09.1994 wurde der Bebauungsplan nach erfolgter Ausfertigung durch den Ortsbürgermeister nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

Zwischenzeitlich wird die Ausstellungsfläche durch den Gewerbebetrieb entsprechend den Festsetzungen genutzt; auf dem flächenmäßig größeren Bereich für die Wohnbebauung sind bisher vier Wohnhäuser entstanden, sechs Bauplätze sind bisher noch unbebaut.

Hervorzuheben ist, dass für den Bereich der Wohnbebauung als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt ist. Daneben sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsflächen getroffen, so dass von einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB auszugehen ist.

### **1.2 Grundlage der Änderung:**

Der Gewerbetreibende hatte Ende 2003 bei der Ortsgemeinde beantragt, den Bebauungsplan bezüglich der Sondergebietsfläche „Ausstellung“ zu ändern, um dort eine Gaststätte betreiben zu können. Im Rahmen der Vorprüfung des Antrages und der Überlegungen, ob eine solche Änderung vorgenommen werden soll, wurde von der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg der Bebauungsplan insgesamt einer rechtlichen Überprüfung unterzogen. In der Vorlage zur Änderung des Bebauungsplanes entsprechend des aktuellen Antrages wurde der Ortsgemeinde angeraten, auch heute als rechtlich kritisch einzustufende Festsetzungen zu überdenken, neu zu fassen oder im Gesamtzusammenhang Ergänzungen und Klarstellungen aufzunehmen.

Die Angelegenheit wurde vom Ortsgemeinderat Hecken nach mehreren Vorberatungen letztlich so beschlossen, dass der Änderungswunsch für die Sondergebietsfläche „Ausstellung“ nicht aufgegriffen wurde, die anderen Änderungen und Ergänzungen zur Rechtssicherheit allerdings im Rahmen eines eigenständigen Änderungsverfahrens vorgenommen werden sollen.

## **2. Verfahren:**

### **2.1 Rechtsgrundlage:**

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Obersten Kappesgarten“ der Ortsgemeinde Hecken wurde durch den ersten Beschluss am 15.03.2004 eingeleitet. Dieser Aufstellungsbeschluss ist als erster Verfahrensschritt der in den §§ 233 bis 245b BauGB festgelegten Übergangsvorschriften anzusehen, mit denen die maßgebenden Rechtsgrundlagen für Verfahrensabwicklungen als Ausnahme zu der grundsätzlichen Annahme, jeweils die aktuelle Fassung des BauGB würde Anwendung finden, geregelt sind.

Vorliegend ergibt sich gemäß § 233 Abs. 1 BauGB die Grundaussage, dass eingeleitete Verfahren bei Gesetzesänderungen nach den bisherigen Vorschriften abgeschlossen werden, soweit speziellere Übergangsvorschriften nichts Gegenteiliges aussagen. Nach § 244 Abs. 2 BauGB finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Verfahrensschritten noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den neuen Vorschriften des

BauGB durchgeführt werden, die durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG-Bau - vom 24.06.2004 eingeführt wurden und ergänzende Verfahrensregelungen insbesondere auch zur Aufnahme eines Umweltberichts enthalten. Von dieser letzten Möglichkeit hat die Ortsgemeinde keinen Gebrauch gemacht, sondern es soll vielmehr ein Abschluss des Verfahrens vor dem Ende der Übergangsfrist am 20.07.2006 unter Anwendung der Regelungen des BauGB in der Fassung vor dem 20.07.2004 erfolgen.

Soweit in dieser Begründung die danach maßgebenden Vorschriften des BauGB zitiert werden, erfolgt das mit der Kennzeichnung „BauGB 1997“.

## **2.2 Verfahrensart:**

Bezüglich der Verfahrensart ist auszusagen, dass gemäß § 2 Abs. 4 BauGB 1997 ein umfassendes Bebauungsplanverfahren durchzuführen war. Die Voraussetzungen zur Anwendung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB 1997 lagen nicht vor, da die Grundzüge der Planung insbesondere wegen der Änderung zur Art der baulichen Nutzung als berührt anzusehen sind.

## **2.3 Aufstellungsbeschluss:**

Der Ortsgemeinderat hatte durch Beschluss vom 15.03.2004 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Obersten Kappesgarten“ gefasst und die meisten der in Zusammenarbeit mit der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg erarbeiteten Änderungspunkte festgelegt. Ein Schwerpunkt war hierbei auch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, den bisherigen Bereich mit der Festlegung „Dorfgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO abzuändern. Aus diesem Grund wurde auch beantragt, im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg die bisherige Ausweisung „Gemischte Baufläche“ (M) in „Wohnbaufläche“ (W) nach § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO umzubenennen.

Am 23.09.2004 erfolgte ein Ergänzungsbeschluss, dass zur Art der baulichen Nutzung im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ Vorhaben ausgeschlossen werden, die allgemein nach § 4 BauNVO zulässig wären oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Konkret sollen Schank- und Speisewirtschaften wie auch Tankstellen generell unzulässig sein. Ebenso sollte die Planurkunde an die entstandene Umsetzung angepasst werden, wobei auch Gebäudebestand, Verlauf der Erschließungsstraße sowie neue Katastergrundlagen berücksichtigt werden sollten.

Von der Verwaltung wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB 1997 am 07.10.2004 in den Mitteilungen der Verbandsgemeinde Kirchberg Nr. 41/2004 öffentlich bekannt gemacht.

## **2.4 Beteiligungsverfahren:**

Nach Zusammenstellung der Änderungsunterlagen durch die Verbandsgemeindeverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Jakoby + Schreiner, Kirchberg, mit dem eine fachplanerische Abstimmung zu Einzelpunkten erfolgte und von dem die zeichnerischen Änderungen an der Planurkunde eingearbeitet wurden, wurde das gesetzliche Beteiligungsverfahren nach den Vorschriften der §§ 2 bis 4 BauGB 1997 eingeleitet.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB 1997 erfolgte nach Bekanntmachung in den Mitteilungen der Verbandsgemeinde Kirchberg Nr. 34/2005 vom 25.08.2005 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Verwaltung in der Zeit vom 02.09.2005 bis einschließlich 03.10.2005. Parallel dazu wurde den Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.09.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 07.10.2005 gegeben.

Die Eingaben dieses ersten Beteiligungsschrittes wurden nach Prüfung und Beurteilung durch die Verwaltung vom Ortsgemeinderat am 20.10.2005 gemäß § 1 Abs. 6 BauGB 1997 gewürdigt. Inhaltlich waren lediglich drei Stellungnahmen von Behörden zu verzeichnen, die Anlass zur Abwägung gaben, allerdings zu keinen Veränderungen an der Planung führten. Wegen der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen und Verkehr, Bad Kreuznach, zu fehlenden Aussagen zum Lärmschutz bezüglich der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 185 wurde beschlossen, das Ergebnis der schallschutzrechtlichen Beurteilung des bereits vorher beteiligten Planungsbüros Jakoby + Schreiner zur Dokumentation noch in die Begründung mit aufzunehmen.

Eingaben von Bürgern waren nur in Form eines Einwandes eines angrenzenden Eigentümers, Inhaber eines landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebes, zu verzeichnen. Die umfangreichen Ausführungen der Eingabe bzw. zu deren Würdigung sind in dem Beschluss des Ortsgemeinderates Hecken vom 20.10.2005 umfassend dargestellt, der in der Verfahrensakte enthalten ist, worauf wegen des Umfangs der Erläuterungen ergänzend verwiesen wird. Im Ergebnis ergab auch hier die Würdigung keine Änderung für die Planung.

Für den zweiten Beteiligungsschritt war nach Zusammenstellung der Unterlagen in den Mitteilungen der Verbandsgemeinde Kirchberg Nr. 20/2006 vom 18.05.2006 öffentlich bekannt gemacht worden, dass die Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1997 in der Zeit vom 26.05.2006 bis einschließlich 26.06.2006 bei der Verwaltung erfolgt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange hierüber mit Schreiben vom 23.05.2006 unterrichtet mit der Möglichkeit, innerhalb dieser Frist Stellung zu nehmen. Ebenso erfolgte eine entsprechende Information als Antwort auf die Bürger eingabe, wobei dem Betroffenen die vollständige Würdigung bekannt gegeben wurde.

## **2.5 Veränderungssperre:**

Mit Beschluss vom 25.10.2005 hatte der Ortsgemeinderat von Hecken eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen, um die Sicherung der Planung für den Teilbereich im Bebauungsplan, der in der Ursprungsfassung als „Dorfgebiet (MD)“ ausgewiesen ist, zu gewährleisten. Die Veränderungssperre ist nach Ausfertigung der Satzung und öffentlicher Bekanntmachung am 10.11.2005 in Kraft getreten. Nach den Regelungen der Veränderungssperre tritt sie nach Ablauf eines Jahres, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft; sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Obersten Kappesgarten“ rechtsverbindlich wird.

## **3. Inhalt des Änderungsverfahrens:**

### **3.1 Erforderlichkeit:**

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB 1997 haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB 1997); die Vorschriften für die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung oder Ergänzung (§ 2 Abs. 4 BauGB 1997).

Im Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplanes „Im Obersten Kappesgarten“ durch die Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg war aufgefallen, dass bei den folgenden Festsetzungen rechtliche Bedenken nicht auszuschließen sind:

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt, obwohl im Aufstellungsbeschluss vom 03.01.1989 eindeutig eine Wohnbebauung zur Deckung des Baulandbedarfs in der Ortsgemeinde Hecken für ca. 10 Bauplätze vorgesehen war. In der Begründung wird ergänzend angeführt, dass die Festlegung „Dorfgebiet“ erfolgte, da das Plangebiet unmittelbar an die Ortslage mit teilweise vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben angrenzt.

Urteile der Obergerichte in den letzten Jahren haben ergeben, dass zur Art der baulichen Nutzung eine Festlegung, die nicht den wahren Willen des Planungsträgers wiedergibt sondern vielmehr die Ab-

wendung eventueller Immissionsbelastungen erleichtern soll, zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führt. Konkret wird es als sogenannter Etiketten-Schwindel eingestuft, ein „Dorfgebiet“ festzusetzen, um Abstände zu immissionsträchtigen landwirtschaftlichen Betrieben zu umgehen, die zu Wohngebäuden einzuhalten wären, wenn ein „Allgemeines Wohngebiet“ vorgegeben ist. Soweit der tatsächliche Planungswille aber vorwiegend Wohnen ist, und nicht wie im „Dorfgebiet“ die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betrieben im Vordergrund steht und nur daneben Wohnen in Betracht kommt, wäre der Bebauungsplan fehlerhaft. Um dieses Ergebnis bei einem eventuellen Rechtsstreit nicht vorgehalten zu bekommen und zur Rechtsklarheit wird es deshalb für erforderlich gehalten, die Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Planungswillen der Ortsgemeinde Hecken in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO umzuändern.

Eine weitere kritische Festsetzung ist die Vorgabe zur Zahl der Vollgeschosse. Bisher sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt, wobei ergänzt ist, dass die Vollgeschosse konkret im Erdgeschoss und im Dachgeschoss liegen müssen. Ausgeschlossen sein soll, dass zusätzlich ein Obergeschoss möglich ist, da man eine sogenannte 1 ½-geschossige Bauweise erreichen wollte. Auch hierzu existiert Rechtsprechung, dass nur die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden kann, nicht dagegen, wo sich diese befinden dürfen. Soweit eine 1 ½-geschossige Bauweise vorgegeben werden soll, kann stattdessen mittels Höhenvorgaben eine Eingrenzung erfolgen.

Auch hier wird es zur Rechtssicherheit für erforderlich gehalten, die Festsetzung neu zu formulieren, um den Planungswillen der Ortsgemeinde weiterhin abzusichern.

Weitere einzelne Textfestsetzungen wie auch die tatsächlich entstandene Führung der Erschließungsstraße mit der vorgenommenen Vermessung, die geringfügig in dem mittleren Verschwenkungsbereich von den Vorgaben abweicht, sollen ebenfalls in der Änderung berücksichtigt werden, da man auch hier eine Erforderlichkeit aus Gründen der Klarheit und Rechtssicherheit des Bebauungsplanes sieht.

### **3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen:**

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald weist die Ortsgemeinde Hecken nicht mit einer besonderen Funktion aus.

Die vorgesehene Änderung der Art der baulichen Nutzung zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO hat keinen Einfluss auf die Raumordnungsplanung und widerspricht auch nicht den Grundsätzen und Zielen dieser Landesplanung. Das Baugebiet war zur Eigenentwicklung aufgestellt worden und wird auch mit dieser Zielrichtung abschließend bebaut werden. Die bisherige zeitliche Entwicklung seit der Planaufstellung 1994 bestätigt auch, dass nur eine Vorhaltung von Wohnbauflächen für den begrenzten Bedarf der Ortsgemeinde Hecken entstanden ist.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg vom 14.09.2000 wird der Bereich des Bebauungsplanes „Im Obersten Kappesgarten“ bisher als „Gemischte Baufläche“ (M) nach § 1 Abs. 1 Ziffer 2 BauNVO und für die östliche Teilfläche als „Sonderbaufläche“ (S) nach § 1 Abs. 1 Ziffer 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2004 hatte die Ortsgemeinde auch beantragt, die Änderung zur Art der baulichen Nutzung in der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen und die bisherige „Gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO abzuändern.

Mit dieser Aufnahme im Flächennutzungsplan, die von der Verbandsgemeinde Kirchberg im laufenden Verfahren der 1. Fortschreibung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte, wurde die Voraussetzung dafür geschaffen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Obersten Kappesgarten“ gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB 1997 im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt werden konnte.

Am 20.04.2006 wurde die 1. Fortschreibung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vom Verbandsgemeinderat abschließend beschlossen. Die Genehmigung durch die Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises ist beantragt, so dass ein Abschluss des Verfahrens und eine Inkraftsetzung noch kurzfristig innerhalb des Zeitfensters bis zum 20.07.2006 erfolgen soll. Soweit die Inkraftsetzung der

1. Fortschreibung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zeitlich erfolgt ist, wäre dann die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Obersten Kappesgarten“ nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB 1997 möglich, da eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zum Zeitpunkt einer anschließenden Inkraftsetzung der Bebauungsplanänderung gegeben ist.

### **3.3 Geltungsbereich der Änderungen:**

Die 1. Änderung betrifft den vollständigen Geltungsbereich der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Im Obersten Kappesgarten“, wenn auch einzelne Änderungen inhaltlich nur Wirkungen für einen Teilbereich entfalten. Konkret sind die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Hecken betroffen:

Flur 5 Flurstücke 33, 37/1, 37/4, 37/5, 37/6, 37/7, 37/9, 37/10, 37/11 (Straße, teilweise), 37/13, 37/14, 37/15, 37/16, 37/17, 37/18, 37/19 und 37/20 (Straße).

In der Anlage 2 ist eine Übersichtskarte abgedruckt, aus der die Umgrenzung des Geltungsbereichs ersichtlich ist.

### **3.4 Einzelpunkte der Änderungen:**

Die nachfolgenden Änderungen wurden im Einzelnen gegenüber der Ursprungsfassung vorgenommen; die angefügte Erläuterung stellt jeweils die Beweggründe und eine Beurteilung des Inhalts der Änderung dar:

#### **3.4.1. Die Planurkunde wurde an die entstandene Umsetzung der Planung angepasst, wobei auch Gebäudebestand, Verlauf der Erschließungsstraße sowie neue Katastergrundlagen berücksichtigt wurden.**

Im Rahmen der Bauausführung, insbesondere der Herstellung des 2. Bauabschnittes der Erschließungsstraße, wurden die Kurvenradien und insbesondere der Verschwenkungsbereich in der Mitte des Plangebietes nicht identisch mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes umgesetzt. Die Park

bucht im westlichen Teilbereich sowie die Parkfläche mit Grünzug im Verschwenkungsbereich im mittleren Bereich wurden nicht hergestellt; insoweit wurde von den Planungsvorgaben zurückgeblieben (§ 125 Abs. 3 Ziffer 1 BauGB). Dieser tatsächliche Bestand wurde ebenso wie die aktuellen Katastergrundlagen in der Neudarstellung der Planurkunde, die zudem wegen den Änderungen in der Nutzungsschablone überarbeitet werden musste, aufgenommen. Dadurch wird der Rechtsklarheit nachgekommen, damit der Bebauungsplan in der Anwendung nicht widersprüchliche Aussagen trifft.

#### **3.4.2. Die Art der baulichen Nutzung für die Teilfläche mit der bisherigen Festsetzung „Dorfgebiet (MD)“ nach § 5 BauNVO wurde geändert in „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO, da Nutzungsziel nicht Landwirtschaft mit Wohnen sondern vorwiegend Wohnen ist.**

Diese Änderung war Schwerpunkt für das vorliegende Verfahren, da der Bebauungsplan den wirklichen Planungswillen der Ortsgemeinde wiedergeben soll. So wurde durch die Rechtsprechung in mehreren Entscheidungen (z.B. Urteil OVG Rheinland-Pfalz vom 22.09.2000, Az. 1 C 12156/99; Beschluss BVerwG vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99) festgestellt, dass in früheren Jahren übliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Planung mit einem Etiketten-Schwindel anzusehen sind, wenn dadurch lediglich eine Konfliktlage umgangen werden soll. Eine Gemeinde darf nur das als Baugebiet festsetzen, was sie wirklich realisieren will. Nur dann ist sie zur Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ermächtigt. Soweit die Festsetzung eines Gebietes mit geringerer Schutzwürdigkeit lediglich dazu dient, einen weichen Übergang zu einer emittierenden Nachbarnutzung vorzugeben, läuft die Planung Gefahr, als rechtsunwirksam eingestuft zu werden.

Wie den ursprünglichen Beschlüssen zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, war bereits damals Planungswille die Einrichtung von Wohnbauflächen. Hieran hat sich bis heute nichts geändert. Das Ziel,

in dem Gebietsbereich mit der bisherigen Festsetzung „Dorfgebiet“ vorrangig Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, wie es § 5 Abs. 1 BauNVO inhaltlich fordert, unterzubringen, dürfte damals nicht beabsichtigt gewesen sein noch entspricht es dem aktuellen Planungswillen der Ortsgemeinde. Um nicht ein rechtliches Ergebnis dergestalt entstehen zu lassen, dass zur Erreichbarkeit eines angemessenen Mischungsverhältnisses in diesem Teilbereich die letzten Bauflächen nicht mehr mit Wohnhäusern sondern nur noch mit dann notwendigen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsteilen bebaut werden dürfen, wird die Abänderung der Nutzungsart für dringend notwendig angesehen. Auf die Ausführungen unter Ziffer 2.1 „Erforderlichkeit“ wird ergänzend verwiesen.

Die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ wird auch als verträglich mit der Umgebungsbebauung eingestuft. Landwirtschaftliche Betriebe mit immissionsträchtigen Tierhaltungen sind im Bereich der nahen Ortslage nicht vorhanden; ein Betrieb mit einem als bedeutsam anzusehenden Tierbestand hat ausgesiedelt und hält einen als ausreichend zu beurteilenden Abstand von ca. 150 m zum Baugebiet ein, zusätzlich abgetrennt durch den Gebäudebestand der Bebauung entlang der Landesstraße 185. Die Lage nord-östlich des Plangebietes bei einer vorherrschenden westlichen Windrichtung lässt letztlich Immissionsbelastungen nicht annehmen. Auch die vorhandene Nutzung des Gewerbebetriebes mit der Ausstellungsfläche wird nicht als störend zu dem Wechsel der Nutzungsart eingestuft. Der Verkauf von Gartenhäusern bzw. die Nutzung der Ausstellungsfläche sind zwar gewerblicher Art, entfalten allerdings keinen besonderen Störfaktor zum Wohnen oder eine gesteigerte Einflussnahme gegenüber Bauvorhaben, die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO nicht bereits zulässig sind. Da dort nicht störende Handwerksbetriebe, Läden, Schank- oder Speisewirtschaften (auch wenn sie hier aus anderen Gründen ausgenommen wurden) oder auch Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke, die ebenfalls einen starken Zulauf verursachen, allgemein als vertretbar eingestuft werden, wird insoweit kein Widerspruch gesehen. Nicht unbedeutend ist zudem, dass durch die bisherige Entwicklung des Baugebietes „Im Obersten Kappesgarten“ faktisch bereits ein Allgemeines Wohngebiet entstanden ist bzw. bei unveränderter Fortgeltung trotz der entgegenstehenden Festsetzung weiter verstärkt würde.

Im Ergebnis wird deshalb die Änderung der Nutzungsart in ein „Allgemeines Wohngebiet“ auch als bauplanerisch vertretbar eingestuft.

**3.4.3. Ergänzend wurde festgelegt, dass die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO); sie sollen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können. Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind ebenfalls als nicht zulässig festgesetzt.**

Wegen einer konkreten Bauvoranfrage für den Bereich der neu als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Fläche, mit der die Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft beurteilt werden sollte, entschied die Ortsgemeinde, dass es nicht ihrem Planungswillen entspricht, eine solche Nutzung entstehen zu lassen. Nach der bisherigen Festsetzung „Dorfgebiet“ wäre eine Schank- und Speisewirtschaft allgemein zulässig gewesen (§ 5 Abs. 2 Ziffer 5 BauNVO). Die Ortsgemeinde hatte deshalb in diesem Einzelfall ausdrücklich eine Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 14 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zur konsequenten Umsetzung des Planungswillens der Ortsgemeinde wurde mit Beschluss vom 23.09.2004 der bisherige Änderungsinhalt ergänzt, dass nach § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ unzulässig sind. Da daneben eingeschränkt Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig bleiben, sieht der Ortsgemeinderat keine Gefahr, dass durch diese Reduzierung die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets nicht gewahrt ist. Diese beiden Nutzungsarten werden verträglicher mit der Umgebungsbebauung eingestuft und dürften sich auch vom Zuschnitt der Baugrundstücke her im Sinne der Gesamtstruktur des Baugebietes umsetzen lassen.

Zur Abrundung des Zulässigkeitskatalogs wurde zudem festgelegt, dass die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen allgemein unzulässig sein sollen. Auch wenn eine Tankstelle tatsächlich wohl in dem Plangebiet nicht entstehen dürfte, soll durch die Festsetzung der planerische Wille erkennbar sein.

**3.4.4. Zum Maß der baulichen Nutzung wurde die Zahl der Vollgeschosse neu mit II festgelegt und ergänzt um die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,60 m, damit weiterhin nur eine 1 ½-geschossige Bebauung entsteht. Die bisherige Festsetzung, dass die Vollgeschosse konkret im Erd- und Dachgeschoss unterzubringen sind, wird aus Erkenntnissen der Rechtsprechung nicht aufrechterhalten. Bezugspunkte der Traufhöhe sind unten der höchste Punkt des unmittelbar an das Wohngebäude angrenzenden Urgeländes und oben die Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand. Die maximale Traufhöhe soll auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden dürfen.**

Ziel der bisherigen Festsetzung zu den Vollgeschossen war, mit der Zuordnung der zulässigen Vollgeschosse lediglich im Erd- und Dachgeschoss eine sogenannte 1 ½-geschossige Bebauung zu erlauben. Eine Bebauung mit einem Erd-, Ober- und einem Dachgeschoss war nicht Planungswille. Durch die Rechtsprechung wurde hierzu aber deutlich festgestellt, dass für die Anordnung, d.h. wo sich die Vollgeschosse befinden dürfen, keine ausreichende Ermächtigungsgrundlage vorhanden ist (z.B. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen vom 17.01.1994, Az. 11 A 2396/90, Beschluss BVerwG vom 25.02.1997, Az. 4 NB 30.96). Die Rechtsprechung des OVG Nordrhein-Westfalen kam in dem dortigen Einzelfall sogar zum Ergebnis, dass der Fehler zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes geführt hat. Aus diesem Grund war es geboten, den Planungswillen der Ortsgemeinde Hecken zu den Vollgeschossen neu zu formulieren und rechtssicher zu machen.

Es soll weiterhin an der 1 ½-geschossigen Bauweise festgehalten werden. Dazu wurde die Zahl der Vollgeschosse mit II festgelegt (§ 16 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO) und daneben eine Traufhöhe nach § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO festgesetzt, die es verhindert, dass zwischen Dachgeschoss und Erdgeschoss noch ein weiteres Geschoss entstehen kann. Die Bezugspunkte für die Traufhöhe wurden konkret vorgegeben, um Klarheit bei der Rechtsanwendung zu haben. Die allgemeine zugelassene Ausnahme von der maximalen Traufhöhe auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude soll ermöglichen, dass Vorbauten oder auch Anbauten, z.B. in einer Turmform, ohne diese Beschränkung möglich sind. Diese häufig vorgesehenen Vorsprünge zum Hauptbaukörper können in der Regel die allgemeine Traufhöhe nicht einhalten, da sie aus dem Dachbereich heraus beginnen, zur Ausnutzung des begrenzten Innenraumes eine größere Wandhöhe aufweisen und gestalterisch nicht stören bzw. dem Baukörper sinnvolle Akzente setzen. Die Ortsgemeinde möchte die Bauausführung mit solchen Vor- oder Anbauten ermöglichen, wobei zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude ausreichen sollen und auch mit Absicht nicht auf die Traufseite des Gebäudes beschränkt sind, damit insbesondere z.B. Turmformen auch auf der Giebelseite angebaut werden können.

**3.4.5. Die bisher nur als Maßgröße im Bereich des Sondergebietes „Ausstellung“ vorgegebene Firsthöhe wird auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt und auf 9,40 m festgesetzt. Bezugspunkte sind hier unten der höchste Punkt des unmittelbar an das Wohngebäude angrenzenden Urgeländes und oben die Oberkante der Dachhaut.**

Bisher war die Firsthöhe nach der Nutzungsschablone auf der Planurkunde nur im Bereich der Sondergebietsfläche „Ausstellung“ festgesetzt. Da die Firsthöhe auch im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ als maximale Höhengabe für Gebäude Wirkung entfalten soll, damit eine Einheitlichkeit entsteht, wurde die Ausdehnung dieser Festsetzung vorgenommen. Die Vorgabe klarer Definitionspunkte zur Bemessung der zulässigen Firsthöhe dient der Klarheit der Festsetzungen, damit der Bauherr wie auch die Genehmigungsstelle genaue Vorgaben haben. Die bisherige Festlegung des untersten Bezugspunktes Erdgeschossfußbodenhöhe wurde aufgegeben, da die Firsthöhe damit keinen unmittelbaren Bodenbezug hatte, sondern von einer weiteren Höhenfestsetzung abhing. Da die Firsthöhe wie auch die Traufhöhe als bauplanungsrechtliche Festsetzungen von der Bedeutung her die Höhe der baulichen Anlagen vorgeben sollen, wird diese Einstufung vorgenommen. Inhaltlich wurde mit der Höhe von 9,40 m gegenüber 9 m bisher bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, die wiederum mit 0,40 m vorgegeben war, keine Veränderung vorgenommen.



**3.4.6. Die Firstrichtung wurde vollständig freigestellt; die bisherige Einschränkung, die Gebäude parallel der Grundstücksgrenzen zu stellen, ist entfallen.**

Die bisherigen Textfestsetzungen gaben zur Firstrichtung vor, dass sie zwar freigestellt ist, aber die Gebäude parallel der Grundstücksgrenzen zu stellen sind. Allein die Vorgabe, die Firstrichtung parallel zu den Grundstücksgrenzen auszurichten, übersieht, dass nicht alle Grundstücke rechtwinklige Grenzverläufe haben und somit oftmals nur eine Parallele zu einer Grundstücksgrenze möglich ist. Die Firstrichtungsvorgabe galt auch im Bereich der Sondergebietsfläche „Ausstellung“, wobei bei der Ausstellung von kleineren Gartenhäusern diese Vorgabe nicht unbedingt sinnvoll erscheint.

Neuer Planungswille der Ortsgemeinde war aber hier, die Firstrichtung vollständig freizustellen. Dadurch sollen auch bei den beiden Grundstücken im Kurvenbereich der Erschließungsstraße im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ eventuelle sinnvolle Schrägstellungen der Gebäude möglich sein wie auch die Ausstellungsgebäude im Bereich des Sondergebietes eine sinnvolle und nicht gezwungene Anordnung erhalten können.

**3.4.7. Die Festsetzungen zu Nebenanlagen und Garagen wurden überarbeitet. Eine Nebenanlage je Baugrundstück bis 50 m<sup>3</sup> umbauter Raum ist jetzt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.**

Die bisherige Festsetzung, dass Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig sind, wird von der Ortsgemeinde als zu einengend und praxisfremd eingestuft. Deshalb soll es allgemein zulässig sein, eine Nebenanlage in der Größenordnung der als baugenehmigungsfrei gemäß § 62 Abs. 1 Ziffer 1 a) LBauO eingestuften Gebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten, da diese Gebäude erfahrungsgemäß im hinteren Grundstücksbereich angesiedelt werden. Die Begrenzung auf eine Anlage dieser Art außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll gleichzeitig begrenzen, dass das Baugebiet durch eine Vielzahl von Nebengebäuden verunstaltet wird und ein unbebauter Bereich vor bzw. hinter den Baufenstern weitgehend erhalten bleibt.

**3.4.8. Der Stauraum vor Garagen soll nicht mehr automatisch als Stellplatz gelten, zumal dies von der Rechtsprechung grundsätzlich auch nicht als vertretbar eingestuft wird.**

Durch den Klammerzusatz in den bisherigen Festsetzungen, dass der vorgeschriebenen Stauraum von 5,50 m vor Garagen als Stellplatz verstanden wird, entspricht nicht den Vorstellungen zu den sogenannten „gefangenen“ Stellplätzen. Diese werden auch durch die Rechtsprechung grundsätzlich nicht anerkannt, da eine ungehinderte Nutzung des Garagenstellplatzes nicht mehr möglich ist. Deshalb ist die neue Textfestsetzung ausdrücklicher Planungswille der Ortsgemeinde, dass der Stauraum vor der Garage gerade kein notwendiger Stellplatz im Sinne von § 47 LBauO ist. Da mangels ausreichenden Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs im ländlichen Bereich die Anzahl der Kraftfahrzeuge pro Wohnung eher hoch einzustufen ist, sollen auch ausreichende Stellplätze auf den Baugrundstücken vorgehalten werden, um ein verstärktes Zuparken der Erschließungsstraße zu verhindern. Auch aus diesem Grund wird die Änderung bzw. Klarstellung der Textfestsetzung vorgenommen.

**3.4.9. Zur Höhenlage der Baukörper wurde zur besseren Umsetzung bei der Bauausführung festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe bei talseitiger Erschließung maximal 0,40 m über dem höchsten Punkt des unmittelbar an das Wohngebäude angrenzenden Urgeländes liegen darf. Die Festlegung zur Erdgeschossfußbodenhöhe wurde jetzt als bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzung aufgenommen.**

Bei talseitiger Erschließung war bisher festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 1,00 m über höchster Gehweg- oder Straßenoberkante hinausragen darf. Diese Festlegung wird nicht mehr als besonders praxisnah angesehen. Durch die Änderung, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 0,40 m über dem höchsten Punkt des unmittelbar an das Wohngebäude angrenzenden Urgeländes liegen darf, wird der Bauausführung mehr Spielraum ermöglicht und die Höhenvorgabe von 0,40 m bei bergseitiger und talseitiger Erschließung vereinfacht. Auch wenn die unteren Bezugspunkte mit Absicht verschieden sind, wird bei der vorgegebenen Geländesituation eine sinnvolle und dem Ursprungsgelände (bei der talseitigen Erschließung) bzw. der Geländeänderung durch die Erschließungsstraße (bei der bergseitigen Erschließung) sachgerechte Vorgabe geliefert. Da auch bereits ein Gebäudebestand nach den bisherigen Festsetzungen entstanden ist, grenzt die neue Festsetzung nicht ein, sondern erweitert die Möglichkeiten der Bauausführung in geringen Umfang.

Die bisherige Regelung zur Erdgeschossfußbodenhöhe war als bauplanungsrechtliche Festsetzung „Höhenlage der Baukörper nach § 9 Abs. 2 BauGB“ eingestuft. Da jetzt zur Höhe der baulichen Anlagen Trauf- und Firsthöhe festgesetzt sind, entfaltet die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe nur noch gestalterische Wirkungen. Sie wurde deshalb jetzt als bauordnungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 LBauO aufgenommen.

**3.4.10. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden neu gefasst und ausgeweitet; für die Dachfarbe wurden Farbvorgaben aufgenommen. Die bisherige Festlegung einer Kniestockhöhe von maximal 0,75 m ist entfallen.**

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen sollen die Umformulierungen mehr Spielraum geben, der Klarheit dienen und auch Besonderheiten wie Wintergärten regeln. Die Eingrenzung, welche geneigten Dächer möglich sind, ist weggefallen, wodurch nun jede geneigte Dachform zulässig ist. Die bisherige Regelung, dass bei einer zweigeschossigen Bauweise im aufgehenden Mauerwerk eine eingeschränkte Dachneigung von 25° bis 30° gilt, ist weggefallen. Sie war unbestimmt bzw. widersprach der Festsetzung zur Anordnung der Vollgeschosse im Erd- und Dachgeschoss, da die vermutlich angesprochene Bauweise eines Erd- und Obergeschosses (mit der Formulierung „im aufgehenden Mauerwerk“) ausgeschlossen war.

Für Nebengebäude (Garagen, Carports, Nebenanlagen) wurde die Dachform und -neigung freigestellt; lediglich eine höhere Dachneigung als 45° soll nicht möglich sein, um gestalterisch unschöne Bauwerke nicht entstehen zu lassen. Um Wintergärten als gesonderte Bauvorhaben oder im Zusammenhang mit dem Vorhaben Wohnhaus praxisnah herstellen zu können, wurde hier ausdrücklich ein geneigtes Dach von 5° bis 45° ermöglicht, die Vorgaben zur Dachfarbe ausgenommen und großflächige Elemente als Dacheindeckung zugelassen, da dies in der Regel mittels Glaseindeckung erfolgt. Daneben ist auch die Vorgabe zur Kniestockhöhe entfallen; nach dem Planungswillen der Ortsgemeinde wird nach der Festsetzung einer Traufhöhe eine weitere Eingrenzung im Kniestockbereich für entbehrlich gehalten. Die Bauvorhaben sollen lediglich im Bereich der Höhe im Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand nach oben begrenzt werden und durch die Erdgeschossfußbodenhöhe eine gestalterische Ausrichtung erhalten; die weiteren Inhalte sollen der planerischen Verantwortung jedes Bauherrn überlassen bleiben.

Die Festsetzung zur Länge von Dachaufbauten wurde mit der Vorgabe von „2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite“ klarer formuliert, um Zweifel an der bisherigen Festsetzung zum Begriff „Gebäuelänge“ (Wand- oder Dachlänge ?) wie auch der missverständlichen Formulierung „bei eingeschossiger Bauweise“ auszuräumen.

Die bisherige Festsetzung zur Dachfarbe, dass nur dunkelfarbige Dacheindeckungen zulässig sind, wurde mittels klarer Farbvorgaben in Form von acht grauen und zwölf braunen Farbtypen neu formuliert. Da der Begriff dunkelfarbig als zu unbestimmt anzusehen sein dürfte und im Zweifelsfall keine Grundlage darstellt, ungewollte Farbtypen zu verhindern, wird durch die Vorgabe einer ausreichenden Anzahl von den im Hunsrück typischen grauen Farbtönen (vergleichbar einer Schiefereindeckung) ergänzt um dunkle Brauntöne eine gestalterische Vorgabe geliefert, die ausreichenden Spielraum für Bauvorhaben bietet, aber die gewollten gestalterischen Grenzen einer dunklen Dacheindeckung auch einhält. Untypische rote Dacheindeckung werden dadurch verhindert; eine weitere Farbvielfalt war ebenfalls nicht gewünscht, da sie das dörfliche Erscheinungsbild der Ortsgemeinde Hecken nicht unterstützt. Durch die Vorgabe von RAL-Farbtönen, denen die Produkte der Hersteller entsprechen müssen, ist eine klar bestimmte Festsetzung für Bauherrn wie auch die Baugenehmigungsbehörde entstanden.

Bei den großflächigen Elementen der Dacheindeckung wurden neben den Wintergärten auch Dachbegrünungen und Eindeckungen zur Solarenergiegewinnung als Ausnahmen neu aufgenommen, um diese in der Praxis sinnvollen Alternativen zu ermöglichen.

### **3.4.11. Bezüglich der Meldepflicht nach dem Denkmalschutz- und –pflegegesetz wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Ebenso erfolgte ein Hinweis zur eventuellen Umleitung von Drainagen.**

Die Meldepflichten nach den §§ 16 bis 21 DSchPflG sind bei der Bauausführung von den Bauherrn und beteiligten Bauunternehmen zu beachten. Um auf diese Verpflichtungen frühzeitig und mit Angabe der konkret anzusprechenden Behörden und Angabe von deren Telefonnummer effektiv hinzuweisen, wurde ein entsprechender Vermerk aufgenommen, wie dies auch von den betroffenen Trägern öffentlicher Belange der Denkmalpflege regelmäßig gefordert wird.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Drainageleitungen oder ähnliches vom Außenbereich zur Ortslage führen, wurde zusätzlich ein Hinweis aufgenommen, dass deren Funktion durch Bauvorhaben oder Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden darf. Aus Erfahrungen der Praxis und aus Haftungsgründen wird dieser Hinweis als frühzeitige Information an Bauwillige für sinnvoll angesehen.

### **3.5 Erschließung:**

Das Baugebiet „Im Obersten Kappesgarten“ ist zwischenzeitlich nach Herstellung der Erschließungsstraße mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen des zweiten Bauabschnittes abschließend erschlossen. Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens ergeben sich insoweit keine Anmerkungen mehr, die diese Frage berühren. Die tatsächliche Bauausführung der Erschließungsstraße ist in die Neudarstellung der Planurkunde eingeflossen, wie es unter Ziffer 2.4.1 dargestellt wurde.

### **3.6 Landschaftsplanung / Umweltauswirkungen:**

Auch in dem gesamten Bereich der Landschaftsplanung und des landespflegerischen Ausgleichs sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine grundlegenden Belange betroffen. Die im Jahre 1994 abgeschlossene Fassung der jetzt zu ändernden Ursprungsplanung enthielt keine umfangreichen Unterlagen zur Bewertung dieser Belange, so dass sich Anhaltspunkte der damaligen Überlegungen zum landespflegerischen Ausgleich nicht mehr herleiten lassen. In der Begründung vom 22.08.1994 wird lediglich angeführt, dass Auswirkungen auf die Umwelt durch die Umsetzung des Baugebietes nicht zu erwarten sind, da keine landespflegerisch wertvollen Bestände betroffen waren.

Da die jetzigen Änderungen keine nennenswerten inhaltlichen Veränderungen der landespflegerischen Festsetzungen betreffen, wurde auf eine Neubewertung verzichtet, zumal bei der heutigen Betrachtung zu den damaligen gesetzlichen Anforderungen ein Missverhältnis auftreten könnte, was dem Änderungsinhalt der Festsetzungen – die nicht den Bestand sondern lediglich einzelne Punkte der Ausführung betreffen – gegenüber nicht sachgerecht wäre.

Bezüglich den Belangen des Umweltschutzes ist aus verfahrensrechtlichen Gründen darauf hinzuweisen, dass die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes wegen der Anwendung der Vorschriften des BauGB 1997 nach der Übergangsvorschrift des § 244 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich ist. Unabhängig davon ergaben sich durch die vorgesehenen Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung auch keine erkennbaren Umweltauswirkungen, die einer besonderen Beurteilung neben der allgemein stattgefundenen Bewertung bzw. Abwägung im Verfahren bedurften.

### **3.7 Immissionssituation:**

#### **3.7.1 Verkehrslärm:**

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung, konkret die Ausweisung der Teilfläche der Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO, ergaben sich keine widersprechenden Belange zur Frage von Lärmimmissionen durch die Landesstraße 185. Die vom Planungsbüro Jakoby + Schreiner durchgeführte schalltechnische Berechnung ergab für die Teilfläche „Sondergebiet Ausstellung“ wie auch für die Wohnbaufläche, dass die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden. Die Landesstraße 185 wird aktuell neu ausgebaut; der bauliche Zustand und damit auch

die Lärmfaktoren, die nicht von Fahrzeugen sondern vom Straßenkörper ausgehen, werden damit deutlich gegenüber dem bisherigen baulich unzureichenden Zustand gemildert. Dadurch wird das Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung auch durch tatsächliche Umstände verstärkt. In der Anlage 5 sind die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung dokumentiert.

### **3.7.1 Gewerbenutzung / Landwirtschaft:**

In der Würdigung zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung (Beschluss des Ortsgemeinderates Hecken vom 20.10.2005) wurde im Rahmen der Eingabe eines angrenzend Betroffenen auf die Immissions-situation bezüglich des vorhandenen Gewerbebetriebes, dessen Teilflächen der Ausstellung im Plangebiet als Sondergebietsfläche ausgewiesen sind, eingegangen. Der Betriebssitz befindet sich nördlich angrenzend an das Plangebiet. Als Ergebnis der Abwägung, die in dem Würdigungsbeschluss weitergehend dargelegt und ausformuliert ist -worauf ergänzend verwiesen wird - bleibt festzuhalten, dass insbesondere die Änderung zur Art der baulichen Nutzung nicht im Gegensatz zu der Gewerbeausübung gesehen wird. Die Gebietseinstufung des Standortes als gemischte Baufläche, wie es auch im Flächennutzungsplan dokumentiert ist, wird vor Ort als zutreffend eingestuft. Die generell in dieser Weise üblichen Gebietsannäherungen (Allgemeines Wohngebiet neben Mischgebiet, Mischgebiet neben Gewerbegebiet) ließen auch unter Berücksichtigung des Inhalts der Gewerbeausübung (Handel und Vertrieb mit Gartenhäusern), der bereits vorhandenen Wohnbebauung mit der Nähe zum Betriebs-sitz wie auch der nicht unerheblichen Tatsache, dass es sich bereits um ein faktisch entstandenes Wohngebiet handelt, keine besonderen Anforderungen erkennen, den ermittelten Sachverhalt durch ein Sachverständigengutachten überprüfen zu lassen. Dieses Ergebnis wird auch durch die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Idar-Oberstein, Fachstelle für Immissionsbelange, vom 06.10.2005 bestätigt, die keine Bedenken gegen die geplanten Änderungen bestätigt hat.

Zum gleichen Ergebnis kommt auch die Beurteilung zu Immissionsbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe. Auch hier wird ergänzend auf die Würdigung vom 20.10.2005 verwiesen. Emissions-trächtige - insbesondere tierhaltende - Betriebe sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden; es ist lediglich von der bei ländlichen Orten wie Hecken üblichen Nutzung der landwirtschaftlichen Acker- und Wiesenflächen, der Wege wie auch der teilweise innerhalb der Ortslage vorhandenen Wirtschaftsgebäude - ohne nennenswerte Tierhaltungszahlen - auszugehen.

Die Stellungnahmen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Fachstelle für Immissionsbelange, Idar-Oberstein, vom 06.10.2005 wie auch der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Fachstelle für landwirtschaftliche Belange, Bad Kreuznach, vom 26.09.2005 ergaben bestätigend keine Bedenken zu der Änderung des Bebauungsplanes.

## **4. Anhang:**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Obersten Kappesgarten“ soll mit dem Inkrafttreten auf den nachfolgenden Rechtsgrundlagen gestützt sein; diese Rechtsgrundlagen in der benannten Fassung sind auch bei eventuellen Begriffsbestimmungen oder Definitionen in der Anwendung der Festsetzungen heranzuziehen.

Hinweis: Die Rechtsgrundlagen werden im Laufe des Änderungsverfahrens noch aktualisiert und ergänzt; bisher wären nachfolgende Fassungen maßgebend. Ausschlaggebend wird letztlich die Fassung im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sein.

### **4.1 zitierte Rechtsvorschriften:**

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

BauGB 1997: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004

(BGBl. I S. 718), d.h. in der Fassung vor dem 20.07.2004 (Inkrafttreten Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004, BGBl. I S. 1359)

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

DSchPflG: Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz – DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

#### **4.2 daneben für das Verfahren maßgebende Rechtsvorschriften:**

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Landesnaturschutzgesetz (LnatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)

---

Aufgestellt durch die  
Verbandsgemeindeverwaltung  
55481 Kirchberg (Hunsrück)  
- Fachbereich Bauen und Umwelt -

---

#### **Ausgefertigt:**

Datum: \_\_\_\_\_

Ortsgemeinde  
55481 Hecken

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Alfred Junker  
Ortsbürgermeister

## **Anlagen zu dieser Begründung:**

### **Anlage 1: Verfahrensvermerke:**

Hinweis: Die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Änderungsverfahrens noch aktualisiert und ergänzt; bisher sind nachfolgende Verfahrensschritte erfolgt:

#### **1 Aufstellungsbeschluss**

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hecken hat am 15.03.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.10.2004 öffentlich bekannt gemacht.

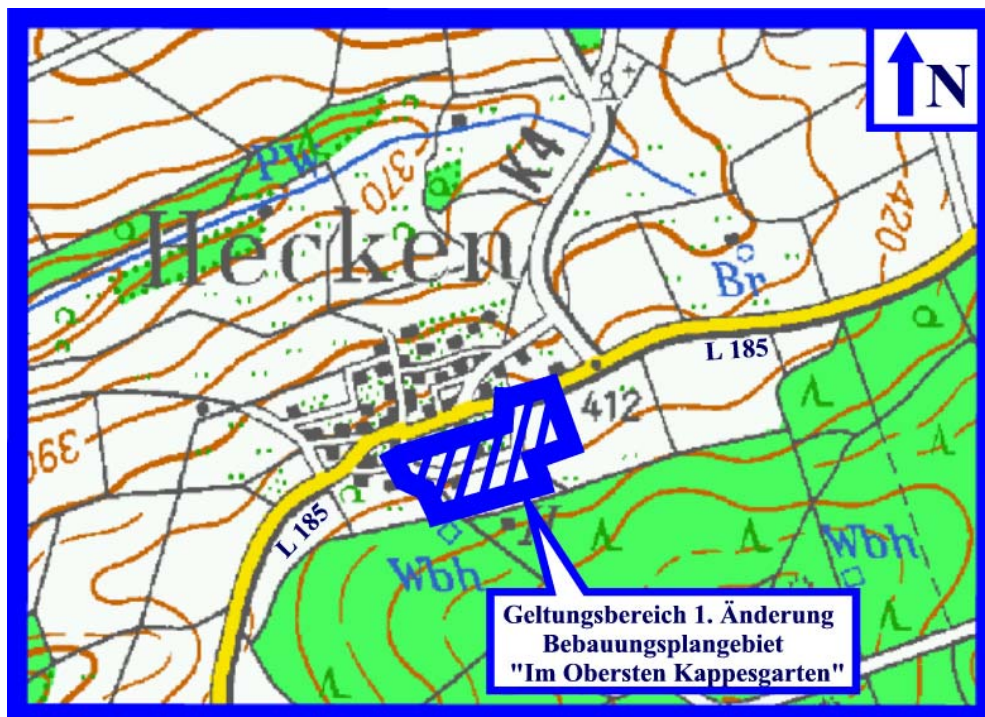
#### **2 Verfahren**

Mit Beschlüssen vom 15.03.2004 und 23.09.2004 wurden die einzelnen Punkte der Änderungen des Bebauungsplanes als Vorentwurfsfassung vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hecken festgelegt.

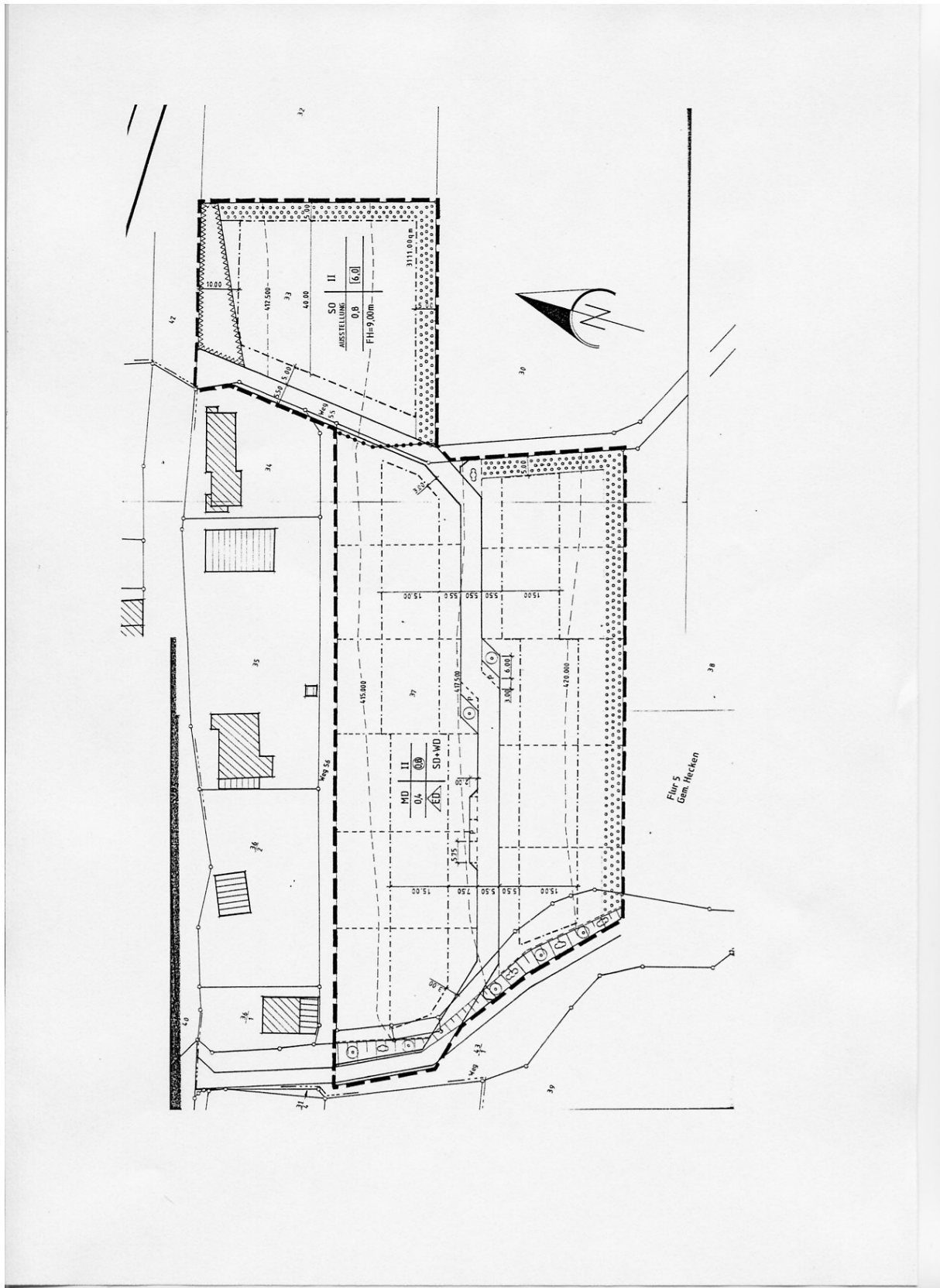
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 1997 erfolgte nach Bekanntmachung vom 25.08.2005 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.09.2005 bis einschließlich 03.10.2005 .

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 1997 erfolgte mit Schreiben vom 02.09.2005 .

### **Anlage 2: Übersichtskarte:**



Anlage 3: Auszug Bebauungsplanurkunde Ursprungsfassung:



#### **Anlage 4: Textfestsetzungen Ursprungsfassung:**

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1. "DORFGEBIET"- MD nach § 5 BauNVO .
2. "SONST. SONDERGEBIET (Ausstellung)"- SO (Ausst.) nach § 11 BauNVO.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im gesamten Geltungsbereich ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze - bestehend aus dem Erdgeschoß (EG) und dem Dachgeschoss (DG) - festgesetzt.

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

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

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

Die Firstrichtung ist freigestellt. Die Gebäude sind parallel der Grundstücksgrenzen zu stellen.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

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

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Dies gilt für Gartenlauben, Schuppen, Gerätehäuschen.

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

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

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten.

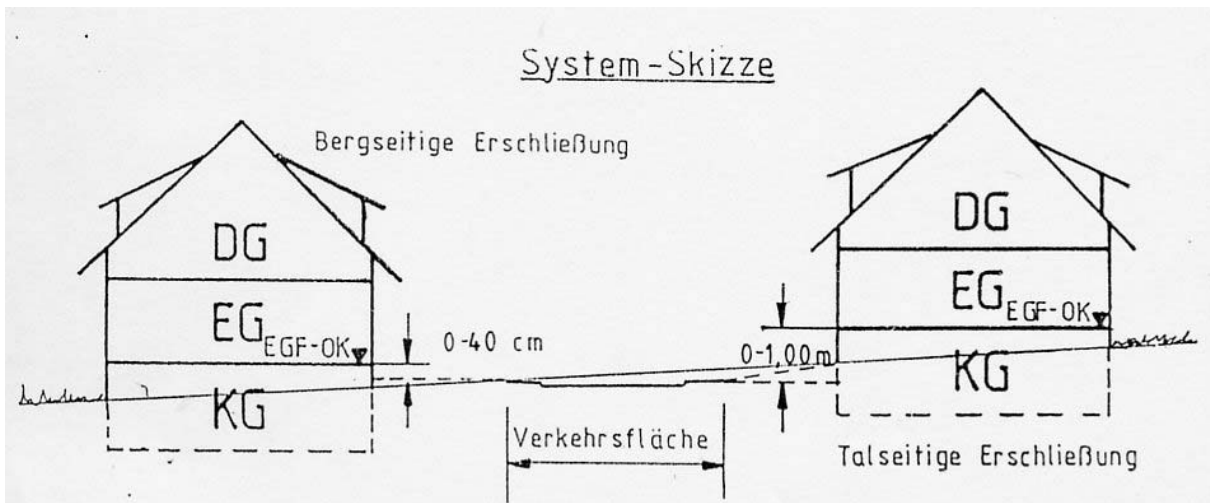
#### VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN - (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

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

#### HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung nicht mehr als 0,40 m, bei talseitiger Erschließung nicht mehr als 1,00 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.





### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### AUSSERE GESTALTUNG U. DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer (Sattel- oder Walmdach) mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Bei II-gesch. Bauweise im aufgehenden Mauerwerk ist eine Dachneigung von 25° - 30° zulässig. Kniestock max. 0,75 m ist bei I-gesch. Bauweise erlaubt. Dachaufbauten sind bei I-gesch. Bauweise bis zu 2/3 der Gebäude- länge erlaubt. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Großflächige Elemente sind unzulässig.

#### GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend dem Darstellungen im Bebauungsplan sind Pflanzungen mit Überwiegend heimischen Pflanzen und Bäumen vorzunehmen.

**Anlage 5: Schalltechnische Berechnung (Verkehrslärm):**

Die Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen bezüglich Verkehrslärm, ausgehend von der Landesstraße 185, wurde vom Planungsbüro Jakoby + Schreiner, Kirchberg, durchgeführt mit folgenden Ergebnissen:

**a) Bewertung Teilfläche „Sondergebiet Ausstellung“:**

<b>Schalltechnische Berechnung nach RLS 90</b>		<i>Anlage 1</i>	
<b>Verfahren:</b>	"lange, gerade" Fahrstreifen		
<b>Emissionsort:</b>	L 185, Ortsdurchfahrt Hecken		
<b>Immissionsort:</b>	Neubaugebiet "Im obersten Kappesgarten"		
<b>Klassifizierte Straße:</b>			
<b>Verkehrsbelastung DTV:</b>	718 Kfz/24h	aus Verkehrszählung:	2000
	<b>Anteil GV:</b>	7 %	<b>Anteil SV:</b> 7 %
<b>Zul. Höchstgeschwindigkeit:</b>	<b>PKW:</b>	50 km/h	<b>LKW:</b> 50 km/h
<b>Entfernung s:</b>		15 m	<b>Gefälle:</b> 4 %
<b>Höhen:</b>	<b>hge:</b>	0,5 m	<b>hgi:</b> 2,95 m
	<b>hm:</b>	1,73 m	
<b>Maßgebende Verkehrsstärke M</b>	<b>tags:</b>	41 Kfz/h	<b>nachts:</b> 7 Kfz/h
<b>Maßgebende Lkw-Anteile p:</b>	<b>tags:</b>	5,63 %	<b>nachts:</b> 10,99 %
<b>Mittelungspegel Lm (25):</b>	<b>tags:</b>	55,08 dB(A)	<b>nachts:</b> 48,54 dB(A)
<b>Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit Dv:</b>			
	<b>tags:</b>	-4,63 dB(A)	<b>nachts:</b> -3,9 dB(A)
<b>Korrektur Dstro für unterschiedliche Straßenoberflächen:</b>			-5,0 dB(A)
<b>Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, Dstg:</b>			0 dB(A)
<b>Emissionspegel Lm,e:</b>	<b>tags:</b>	45,45 dB(A)	<b>nachts:</b> 39,64 dB(A)
<b>Pegeländerung Ds:</b>			3,88 dB(A)
<b>Pegeländerung Dbm:</b>			-0,61 db(A)
<b>Beurteilungspegel Lr:</b>	<b>tags:</b>	48,72 dB(A)	<b>nachts:</b> 42,91 dB(A)
<b>Immissionsgrenzwert:</b>	<b>Gebietscharakter:</b>	Sondergebiet Ausstellung (GE)	
	<b>tags:</b>	69,00 dB(A)	<b>nachts:</b> 59,00 dB(A)
<b>Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.</b>			

**b) Bewertung Teilfläche „Allgemeines Wohngebiet“:**

Schalltechnische Berechnung nach RLS 90		Anlage 2	
Verfahren:	"lange, gerade" Fahrstreifen		
Emissionsort:	L 185, Ortsdurchfahrt Hecken		
Immissionsort:	Neubaugebiet "Im obersten Kappesgarten"		
Klassifizierte Straße:			
Verkehrsbelastung DTV:	718 Kfz/24h	aus Verkehrszählung:	2000
	Anteil GV: 7 %	Anteil SV:	7 %
Zul. Höchstgeschwindigkeit:	PKW: 50 km/h	LKW:	50 km/h
Entfernung s:	55 m	Gefälle:	4 %
Höhen:	hge: 0,5 m	hgi:	3,95 m
	hm: 2,23 m		
Maßgebende Verkehrsstärke M	tags: 41 Kfz/h	nachts:	7 Kfz/h
Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags: 5,63 %	nachts:	10,99 %
Mittelungspegel Lm (25):	tags: 55,08 dB(A)	nachts:	48,54 dB(A)
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit Dv:			
	tags: -4,63 dB(A)	nachts:	-3,9 dB(A)
Korrektur Dstro für unterschiedliche Straßenoberflächen:			
			-5,0 dB(A)
Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, Dstg:			
			0 dB(A)
Emissionspegel Lm,e:	tags: 45,45 dB(A)	nachts:	39,64 dB(A)
Pegeländerung Ds:			-2,13 dB(A)
Pegeländerung Dbm:			-3,48 dB(A)
Beurteilungspegel Lr:	tags: 39,84 dB(A)	nachts:	34,03 dB(A)
Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet		
	tags: 59,00 dB(A)	nachts:	49,00 dB(A)
Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.			