

Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Am Helzenbach“

Stadt Kirchberg



Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen und Planungsanlass	2
2. Inhalt der Änderung	2
3. Gründe für die Änderung	3
4. Verfahren.....	3
5. Auswirkungen.....	4
6. Anlagen.....	4

1. Vorbemerkungen und Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Am Helzenbach“ der Stadt Kirchberg wurde am 13.04.1971 als Satzung beschlossen. Seither gab es bereits neun Änderungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Bereich der Gemarkung und weist ein „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

Die Stadt Kirchberg beabsichtigt nun den Bebauungsplan erneut zu ändern. Grund der Änderung sind die sehr restriktiven Festsetzungen zum Standort von Garagen, Carports, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Die Bauten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und diese ist im Verhältnis zur Grundstücksgröße sehr knapp bemessen.

Tatsächlich wurden bereits einige Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für Stellplätze und Nebenanlagen für einzelne Grundstücke erteilt. Zusätzlich entstanden auch mehrere ungenehmigte Anlagen.

2. Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan „Am Helzenbach“ regelt in § 4 Abs. 2 sowie § 6 der Textfestsetzungen, dass Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und Stellplätze sogar nur in den speziell in der Planzeichnung ausgewiesenen Markierungen.

Nach der Änderung soll nunmehr eine Nebenanlage je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Carports sowie Stellplätze müssen nicht mehr auf den für sie ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht notwendig.

Die neuen Textfestsetzungen lauten wie folgt, dabei ist § 4 Abs. 1 nachrichtlich aus der Ursprungsfassung sowie der 2. und 3. Änderung übernommen:

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baulinien und die Baugrenzen festgesetzt.
Die hintere Baugrenze auf den Flurstücken Nr. 76, 77 und 78 wird auf 20,00 m erweitert. Für die im Südwesten des Bebauungsplanes eingeschossigen Häuser entlang der Bahnstrecke Simmern - Hermeskeil wird der Abstand ab der vorderen Baulinie bis zur hinteren Baugrenze auf 18,00 m erweitert. Eine Überbauung des Sichtdreiecks der Deutschen Bahn der im Südwesten des Baugebietes gelegenen Flurstücke 172, 173 und 174 ist nicht gestattet.
- (2) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 6 Stellplätze und Garagen

- (1) Garagen dürfen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Ein Stellplatz oder ein Carport ist auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Der Mindestabstand von Carports muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m betragen. Vollständig offene Carports – sog. überdachte Stellplätze – können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die ersten Stützpfeiler jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

3. Gründe für die Änderung

Im Bebauungsplangebiet gibt es bereits mehrere Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für Stellplätze und Nebenanlagen. Darüber hinaus wurden auch einige ungenehmigte Nebenanlagen errichtet.

Die Stadt Kirchberg sieht die Notwendigkeit einer Nachbesserung und möchte die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes abmildern. Zum einen können die nicht genehmigten Bauten so legalisiert werden, zum anderen wird den Grundstückseigentümern mehr Gestaltungsspielraum überlassen. Die Baufenster sind im Verhältnis zur Grundstücksgröße teilweise sehr klein, vor allem im Bereich der Straße „Klersbach“ sowie der Straße „Am Weiher“. Die Stadt sieht keinen Grund an den Festsetzungen festzuhalten und gewährt im Zuge der 10. Änderung des Bebauungsplanes mehr Gestaltungsspielraum in diesem Bereich.

4. Verfahren

Das Verfahren für die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Am Helzenbach“ kann nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im sog. vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da nur geringfügige Änderungen an der ursprünglichen Planung vorgenommen werden.

Nach § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3 BauGB) durchgeführt. Beide Beteiligungen erfolgen parallel und mit gleichen Zeitvorgaben.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. Auswirkungen

Nach Abschluss des Verfahrens bleibt der bisherige Bebauungsplan nach wie vor Gegenstand der baurechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben. Alle anderen Festsetzungen der Ursprungsfassung und der 9. Änderungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Bereits errichtete Nebenanlagen und Carports verstoßen nicht mehr gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es sind ebenso keine Beeinträchtigungen zu der bisherigen Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet zu erwarten. Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes werden durch die Änderung ebenfalls nicht berührt.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall nur geringfügige Auswirkungen auf Umweltbelange, da nur eine Nebenanlage zusätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zugelassen wird. Das gesamte Gebiet ist bereits bebaut und größtenteils sind auch die Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche platziert worden. Es wird nur von einer unwesentlichen Mehrversiegelung ausgegangen.

6. Anlagen

- Anlage 1 Übersichtskarte mit Darstellung des betroffenen Bereichs
- Anlage 2 Gegenüberstellung bisherige und neue Textfestsetzungen

Verfahrensvermerke

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Kirchberg hat am 24.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Am Helzenbach“ beschlossen.

55481 Kirchberg, den 18.11.2021
STADT KIRCHBERG

Gez. Werner Wöllstein
Stadtbürgermeister

2 Beteiligungsverfahren

a) Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Am Helzenbach“ wurde am 24.09.2020 vom Stadtrat der Stadt Kirchberg gebilligt. Für die Änderung wurde ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB festgelegt.

b) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 20.05.2021 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 28.05.2021 bis einschließlich 28.06.2021.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.05.2021.

Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 28.10.2021.

55481 Kirchberg, den 18.11.2021
STADT KIRCHBERG

Gez. Werner Wöllstein
Stadtbürgermeister

3 Satzungsbeschluss

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Am Helzenbach“ wurde am 28.10.2021 gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55481 Kirchberg, den 18.11.2021
STADT KIRCHBERG

Gez. Werner Wöllstein
Stadtbürgermeister

4 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die vorstehenden Planunterlagen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens waren, dass sie der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Am Helzenbach“ mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Kirchberg übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55481 Kirchberg, den 18.11.2021
STADT KIRCHBERG

Gez. Werner Wöllstein
Stadtbürgermeister

5 Bekanntmachung, Inkrafttreten

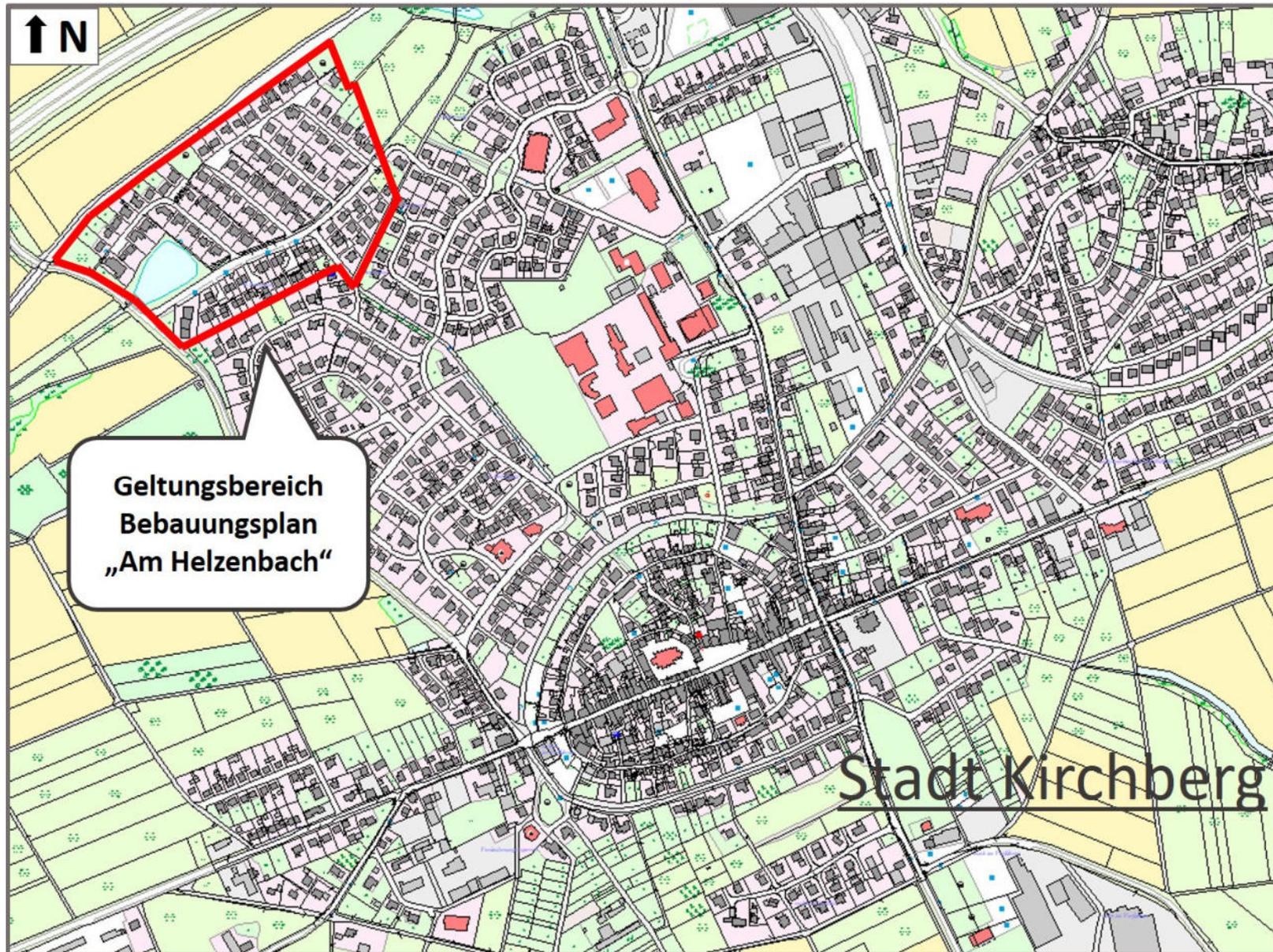
Der Beschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Am Helzenbach“ als Satzung ist am 25.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Änderung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Am Helzenbach“ am 25.11.2021 in Kraft getreten.

55481 Kirchberg, den 26.11.2021
STADT KIRCHBERG

Gez. Werner Wöllstein
Stadtbürgermeister

Anlage 1 - Übersichtskarte mit Darstellung des betroffenen Bereichs



Anlage 2 – Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Textfestsetzungen

Bisherige Textfestsetzungen

Neue Textfestsetzungen

<p style="text-align: center;">§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen</p>	<p style="text-align: center;">§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen</p>
<p>(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baulinien und die Baugrenzen festgesetzt. Die hintere Baugrenze auf den Parzellen Nr. 76, 77 und 78 wird von bisher 14,00 auf 20,00 m erweitert, damit die Baugrundstücke besser ausgenutzt werden. Für die im Bebauungsplan vorgesehenen eingeschossigen Häuser entlang der Bahnstrecke Simmern - Hermeskeil wird der Abstand ab der vorderen Baulinie bis zur hinteren Baugrenze von bisher 14,00 m auf 18,00 m erweitert, wobei eine Überbauung des Sichtdreiecks der Bundesbahn der im Südwesten des Baugebietes gelegenen drei Häuser nicht gestattet ist. Garagen sind entsprechend den im Bebauungsplan eingezeichneten Standorten auszuführen, können jedoch auch im Bauwuch in der Tiefe der Bebaubarkeit ausgeführt werden.</p> <p>(2) Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).</p>	<p>(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baulinien und die Baugrenzen festgesetzt. Die hintere Baugrenze auf den Flurstücken Nr. 76, 77 und 78 wird auf 20,00 m erweitert. Für die im Südwesten des Bebauungsplanes eingeschossigen Häuser entlang der Bahnstrecke Simmern - Hermeskeil wird der Abstand ab der vorderen Baulinie bis zur hinteren Baugrenze auf 18,00 m erweitert. Eine Überbauung des Sichtdreiecks der Deutschen Bahn der im Südwesten des Baugebietes gelegenen Flurstücke 172, 173 und 174 ist nicht gestattet.</p> <p>(2) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
<p style="text-align: center;">§ 6 Flächen der Einstellplätze und Garagen</p> <p>Garagen und Einstellplätze dürfen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke, die im Nordwesten von der Straße "Am Helzenbach", im Nordosten und im Südosten von der Bebauungspiangrenze und im Südosten von der Straße "Baugerwies" umgrenzt wird. Auf diesen Grundstücken sind die Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie muss jedoch mind. 5,00 m betragen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 6 Stellplätze und Garagen</p> <p>(1) Garagen dürfen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Ein Stellplatz oder ein Carport ist auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>(2) Der Mindestabstand von Carports muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m betragen. Vollständig offene Carports – sog. überdachte Stellplätze – können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die ersten Stützpfeiler jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.</p>