

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Simmerner Straße“ der Stadt Kirchberg

1. Ausgangssituation:

1.1 Bisheriger Bebauungsplan

Die Stadt Kirchberg hat im Osten der Stadt den Bebauungsplan „An der Simmerner Straße“ aufgestellt. Er weist ausschließlich Wohnbauflächen aus. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes aus 2007 bzw. 2010 erstrecken sich ausschließlich auf Flächen nördlich der stillgelegten Eisenbahnlinie („Teilbereich Hosbitz“).

Mit Aufstellungsbeschluss vom 15.10.2012 für eine 3. Änderung ist vorgesehen, im gesamten Geltungsbereich die Dachneigung und Außenverkleidung für Nebenanlagen und Carports freizugeben. Am 16.05.2013 erfolgte ein weiterer Aufstellungsbeschluss als 4. Änderung des Bebauungsplanes, jedoch ausschließlich für den Teilbereich „Hosbitz“ mit dem Inhalt, dass die geltenden Regelungen gelockert werden und für diesen Bereich eigene Textfestsetzungen gelten sollen.

Dies hat zur Folge, dass sich der Geltungsbereich für die 3. Änderung auf die südlich der stillgelegten Eisenbahnlinie gelegenen Wohnbauflächen reduziert und die nördlich der Eisenbahnlinie als „Teilbereich Hosbitz“ befindlichen Flächen aus der 3. Änderung herausgenommen werden.

1.2. Inhalt der Änderung:

Der Bebauungsplan beinhaltet in seiner Ziffer 2.1 Einschränkungen der Baumaterialien für Nebenanlagen und lässt in Ziffer 2.1.1 ausschließlich Dachneigungen zwischen 28° und 48° zu. Mangels Differenzierung betrifft die Regelung in Ziffer 2.1.1 neben den Hauptgebäuden auch Nebengebäude und Nebenanlagen, wie Garagen, Gartenhäuser und Schuppen

Die Dachneigung und die Außenverkleidung bei Nebenanlagen und Carports sollen nunmehr freigegeben werden. Einer Änderung der Planzeichnung bedarf es nicht. In den Ziffer 2.1, Satz 1 und 2 erfolgt eine textliche Anpassung dahingehend, dass „Gebäude und sonstige bauliche Anlagen...“ durch „Hauptgebäude und Garagen“ ersetzt und die Vorgabe bezüglich der Dachneigung in Ziffer 2.1 auf Hauptgebäude und Garagen beschränkt wird.

1.3 Gründe für die Änderung:

Im Baugebiet gibt es nicht wenige Grundstücke mit Garagen und Nebengebäuden, bei denen die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten wird. Die Stadt Kirchberg hat die Notwendigkeit einer Nachbesserung gesehen und möchte künftig die Dachneigung bei Nebenanlagen (Gartenhäuser, Schuppen) freistellen. An der Einschränkung der Baumaterialien nach Ziffer 2.1 der Textfestsetzungen soll nur noch bei Hauptgebäuden und bei Garagen festgehalten werden.

In der Vergangenheit wurde bei Garagen bereits mehrfach bauaufsichtlich eingeschritten mit der Folge, dass Sattel- oder Walmdächer nachträglich angebracht werden mussten. Aus diesem Grunde soll es bei Garagen keine Änderung geben und bei der vorgeschriebenen Dachneigung von 28° und 48° bleiben.

Carports, die überwiegend als Flachdach-Holzkonstruktion im Handel angeboten werden, sind baurechtlich als offene Garagen zu bewerten, unterscheiden sich gegenüber Garagen jedoch dadurch, dass sie unverschlossene Wandteile haben, über kein Einfahrtstor verfügen und mit einem auf vier Pfosten aufliegenden Dach versehen sind. Diese Unterscheidung rechtfertigt gegenüber Garagen eine andere bauplanungsrechtliche Bewertung, insbesondere aber die Zulassung von Flachdächern im Geltungsbereich dieser 3. Änderung.

2. Verfahren

Verfahrensart und Verfahrensabwicklung

Der Bebauungsplan ist in seinen wesentlichen Teilen bereits realisiert. Die Freigabe der Dachneigung und Außenverkleidung betreffen untergeordnete Nebenanlagen bzw. Carports, die Festsetzungen für die Hauptgebäude und Garagen bleiben unverändert bestehen.

Die Grundzüge der Planung werden somit nicht betroffen.

Aus diesem Grunde kann die Aufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

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 und versprechen die wirksamste Mitwirkung.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem Verfahren u.a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB entfällt.

3. Erforderlichkeit und Auswirkungen der Änderung

3.1 Erforderlichkeit:

Die bisherige enge Beschränkung in Bezug auf die Dachneigung und Außenverkleidung betraf alle Gebäude und ließ keinen Unterschied zwischen Haupt- und Nebengebäude zu. In Bezug auf Carports, die aufgrund der fehlenden Differenzierung grundsätzlich ebenfalls mit Satteldach zu versehen sind, war es an der Zeit, die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesen Punkten zu aktualisieren. Die Notwendigkeit dieser Anpassung wird durch die vorgesehene 4. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich „Hosbitz“ unterstrichen, schreibt dieser keine Dachneigung vor bzw. beinhaltet kaum mehr Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen.

3.2 Auswirkungen

Nach Abschluss des Verfahrens bleibt der bisherige Bebauungsplan – bis auf den „Teilbereich Hosbitz“ - nach wie vor Gegenstand der baurechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben. Die Festsetzungen für Hauptgebäude und Garagen in Bezug auf die Dachneigung, bleiben unberührt.

Bereits errichtete untergeordnete Nebenanlagen und zwei Carports mit Flachdach verstoßen nicht mehr gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es sind keine Beeinträchtigungen zu der bisherigen Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet zu erwarten. Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes werden durch die Änderung ebenfalls nicht berührt.

4. Anlagen zu dieser Begründung:

Zur Klarstellung sind dieser Begründung folgende Anlagen beigelegt:

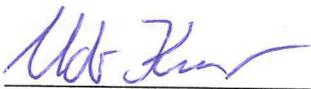
- Anlage 1: Übersichtskarte mit Darstellung des durch die Änderung betroffenen Bereiches
- Anlage 2: Gegenüberstellung bisherige Textfestsetzung mit neuen Textfestsetzungen

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

Ausgefertigt:

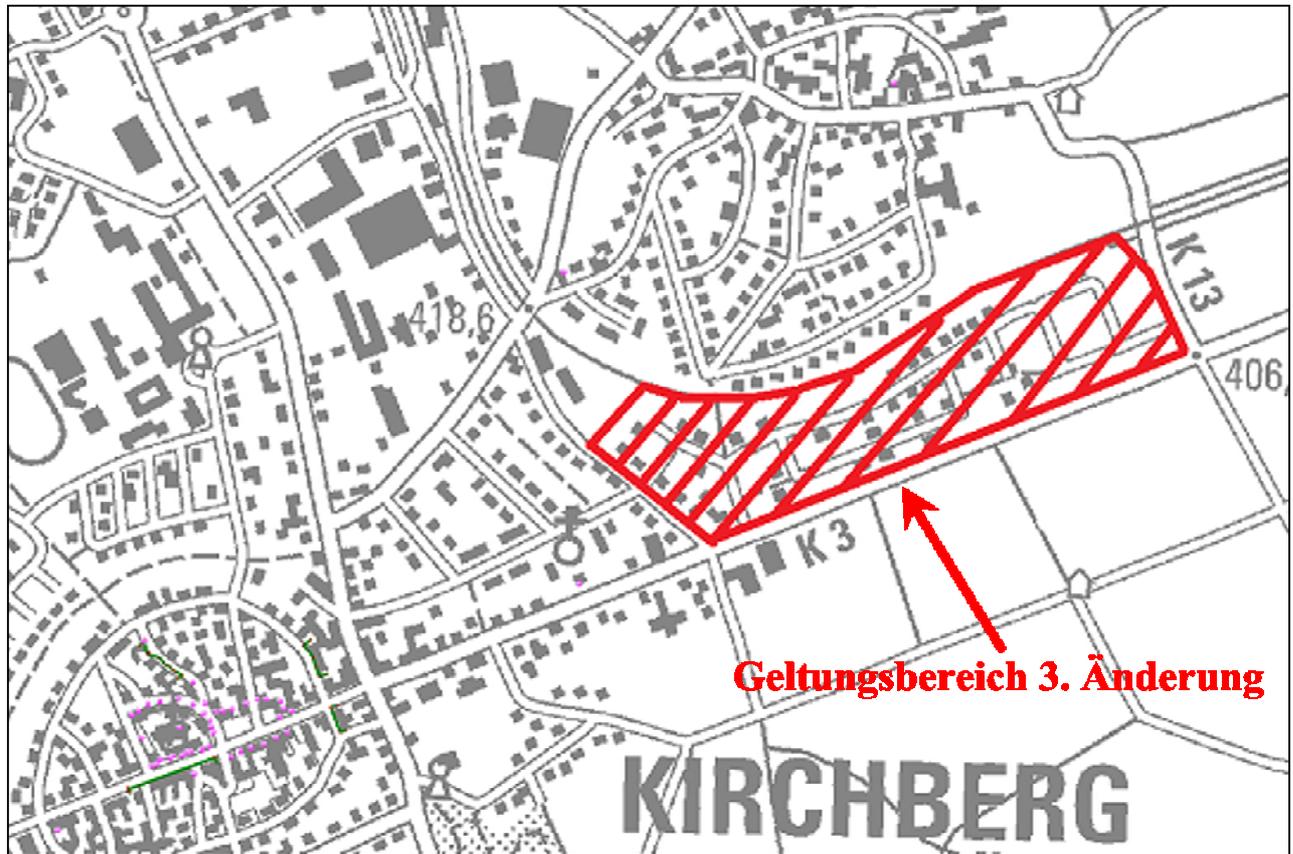
Datum: 25.08.2014

Stadt Kirchberg
55481 Kirchberg



Udo Kunz
Stadtbürgermeister

Anlage 1 - Übersichtskarte



Anlage 2

Gegenüberstellung

Bisherige Textfestsetzung

Neue Textfestsetzung

| | |
|---|---|
| <p>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</p> <p>2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)</p> <p>An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nur nicht oder geringfügig reflektierende Materialien und Farben zulässig.</p> <p>Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus Holz sind zulässig.</p> <p>Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichtbarem Rund- bzw. Stammholz, sind zulässig.</p> <p>2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG</p> <p>Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 28° bis 48°.</p> | <p><u>2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)</u></p> <p>An Hauptgebäuden und Garagen sind nur nicht oder geringfügig reflektierende Materialien und Farben zulässig.</p> <p>Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind an Hauptgebäuden und Garagen zu verputzen. Verkleidungen aus Holz sind zulässig.</p> <p>Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichtbarem Rund- bzw. Stammholz, sind zulässig.</p> <p>2.1.1 <u>Dachform, Dachneigung</u></p> <p>Zulässig sind bei Hauptgebäuden und Garagen geneigte Dächer mit einer Neigung von 28° bis 48°. Carports sind mit Flachdach zulässig.</p> |
|---|---|