

Verbandsgemeindeverwaltung
55481 Kirchberg (Hunsrück)

für die Stadt 55481 Kirchberg

Begründung

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur 11. Änderung des Bebauungsplanes
„Baugebiet III“
(Teilaufhebung)
der Stadt Kirchberg**

Schlussfassung

Inhaltsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
1. Ausgangssituation	
1.1 Bisheriger Bebauungsplan	2
1.2 Grundlage der Änderung	3
2. Verfahren	
2.1 Verfahrensart	3
2.2 Aufstellungsbeschluss	4
2.3 Beteiligungsverfahren	4
2.4 Satzungsbeschluss / Inkrafttreten	4
3. Inhalt des Änderungsverfahrens	
3.1 Erforderlichkeit	4
3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.3 Geltungsbereich der Änderungen	5
3.4 Inhalt der Veränderungen	6
3.5 Naturschutz / Umweltauswirkungen	6
4. Anhang:	
4.1 zitierte Rechtsvorschriften	6
4.2 daneben für das Verfahren maßgebende Rechtsvorschriften	7
<u>Anlagen:</u>	
Anlage 1: Verfahrensvermerke	8
Anlage 2: Übersichtskarten	9
Anlage 3: Auszug Bebauungsplanurkunde Ursprungsfassung	10
Anlage 4: Textfestsetzungen Ursprungsfassung	11

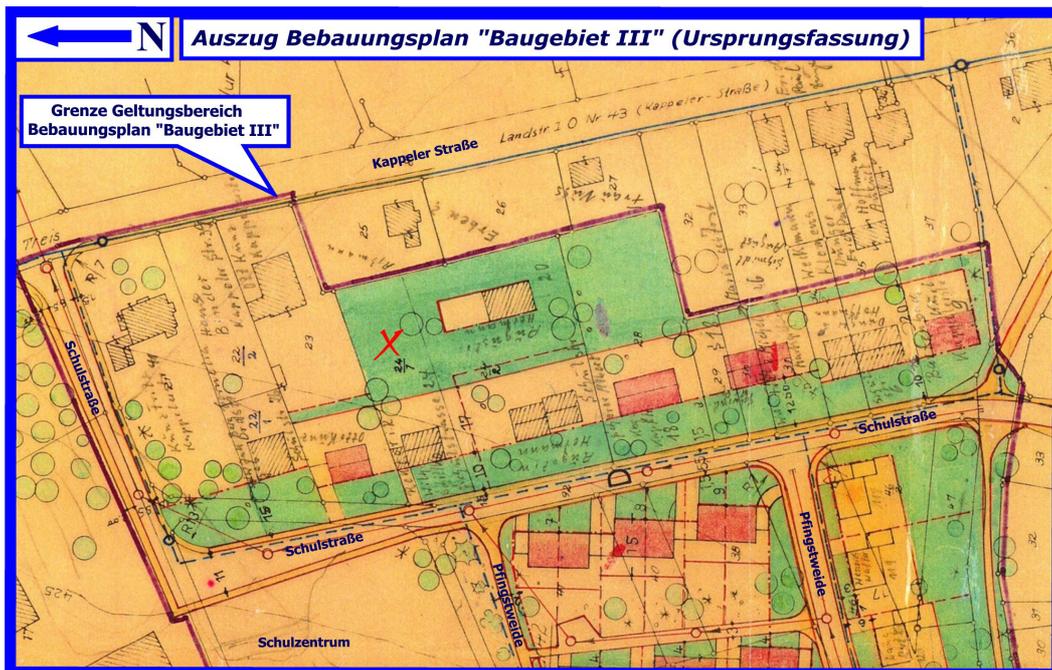
1. Ausgangssituation:

1.1 Bisheriger Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan „Baugebiet III“ der Stadt Kirchberg wurde im Jahre 1964 erstmals aufgestellt. Er umfasst mehrere Bauabschnitte von der Kappeler Straße bis zu Metzenhausener Straße, umgrenzt südlich von den Grünflächen des früheren Wallgrabens und nördlich vom Schulzentrum sowie nordwestlich durch den Bereich des Bebauungsplanes „Salzbitz“. In der Anlage 3 ist die Planzeichnung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ wiedergegeben, aus der sich die Gesamtausdehnung des erfassten Plangebietes ergibt. Der Bebauungsplan für das insgesamt ca. 1,8 ha große Wohnbaugebiet wurde bisher 10mal geändert, jeweils nach den konkreten Anforderungen des betroffenen Teilbereiches.

Bei den Flächen im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes zwischen der Kappeler Straße und der Schulstraße gelten noch unverändert die Regelungen des Bebauungsplanes in der Ursprungsfassung, also aus dem Jahre 1964. Die zeichnerischen Festsetzungen geben eine Grünfläche vor, die die Bebauung entlang der Schulstraße von der Bebauung entlang der Kappeler Straße grundsätzlich abtrennt. Diese Festlegung gilt allerdings nicht einheitlich, sondern lediglich im mittleren Bereich der Bauflächen zwischen Schulstraße und Kappeler Straße, der südliche Bereich ist vom Bebauungsplan ausgenommen, der nördliche Bereich vollständig bis zur Kappeler Straße aufgenommen, allerdings ohne konkrete Festsetzungen zu treffen.

Nachfolgend wird ein Auszug aus dem Bebauungsplan „Baugebiet III“ wiedergegeben, aus dem die angesprochenen Festlegungen ersichtlich sind:



Soweit die konkreten Festsetzungen geprüft und die unterschiedlichen Regelungen der Bereiche und der jeweiligen Grundstücke und Bauplätze verglichen werden, sind die konkreten damaligen Planungsabsichten nicht nachvollziehbar bzw. haben deutlich unterschiedliche Folgen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Die tatsächlichen Bauausführungen sind daneben auch nicht eindeutig konform mit den vorhandenen Regelungen. Problematisch ist daneben der nord-östliche Bereich neben der Ausfahrt der Schulstraße zur Kappeler Straße (Grundstücke Flur 42 Flurstücke 21, 22/2 und 23/3). Dort sind die Festlegungen zur überbaubaren Grundstücksfläche unverständlich: Farblich ist von Bauflächen auszugehen, da aber Festsetzungen von Baugrenzen ganz fehlen und die Festsetzung einer Baulinie nur unzureichend herangezogen werden kann (fehlt bei den Flurstücken 22/2 und 23/3 vollständig, beim Flurstück 21 ist sie nur westlich vorhanden, was dem Bestand widerspricht), sind die Festlegungen als zumindest rechtsunsicher einzustufen.

Zusammenfassend ergeben sich für die Flächen hinter der ersten Baureihe entlang der Schulstraße keine Vorgaben, die eine einheitliche Umsetzung erkennen lassen oder die schlüssige Gründe für eine unterschiedliche Handhabung belegen.

1.2 Grundlage der Änderung:

Durch neuere Bauabsichten wurde der Wunsch an die Stadt Kirchberg herangetragen, eine Wohnbebauung im Mittelbereich zwischen Schulstraße und Kappeler Straße zuzulassen (konkret Flurstück 24/7 Flur 42). Diese Bauvoranfrage war die Ursache, über die baulichen Zulässigkeiten in dem angesprochenen Bereich neu nachzudenken. Die Stadt Kirchberg steht positiv zu einer weitergehenden Bebauung mit Wohnhäusern und hat zwischenzeitlich auch bei den sonstigen Regelungen insgesamt eine andere Planungsvorstellung, insbesondere wird die Grünfläche im Mittelbereich nicht weiter für erforderlich gehalten.

Bei den Überlegungen für eine Teiländerung des Bebauungsplanes ergab sich die Alternative, anstelle einer Neuplanung des Teilbereichs eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes vorzunehmen. Der Bereich ist bei einer Aufhebung der Festsetzungen unstrittig dem Innenbereich (Ortslage nach § 34 BauGB) zuzuordnen. Er ist überwiegend bebaut, so dass neue Regelungen – wie bei einer Teiländerung – entbehrlich erschienen, da eine Restbebauung sich anhand der Umgebungsbebauung orientieren kann und eine Bebauung, die den Umsetzungsvorstellungen der Stadt Kirchberg entgegensteht, nicht erkennbar ist.

Mit Beschluss vom 10.11.2009 wurde von der Stadt Kirchberg aus den vorgenannten Gründen festgelegt, dass eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes für den angesprochenen Bereich erfolgen soll. Da bisher 10 Änderungen am Bebauungsplan „Baugebiet III“ erfolgt sind, wurde die Teilaufhebung verfahrenstechnisch als 11. Änderung bezeichnet. Insgesamt ist eine Fläche von ca. 6.200 m² von der Teilaufhebung betroffen.

2. Verfahren:

2.1 Verfahrensart:

Mit der Teilaufhebung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Im Verhältnis zum Gesamtgebiet (1,8 ha) betrifft die Änderung / Teilaufhebung nur einen geringen Flächenanteil (6.200 m²), der zudem in großen Teilen bebaut ist. Anhand der vorhandenen Bebauung greifen für den aufgehobenen Bereich die Regelungen des § 34 Abs. 2 BauGB mit der Einstufung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“. Insoweit erfolgte bezüglich der Art der baulichen Nutzung keine inhaltliche Veränderung, die planerische Grundstruktur des Gebietes bleibt auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes in dem Teilbereich erhalten.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB lagen damit die Voraussetzungen vor, die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) als vereinfachtes Verfahren durchzuführen. Es ergaben sich auch keine Anhaltspunkte, dass die Anforderungen von § 13 Abs. 1 Ziffer 1 (Pflicht Umweltverträglichkeitsprüfung) oder Ziffer 2 (Beeinträchtigung Schutzgüter Umweltschutz) BauGB zutreffen würden.

Die Betrachtung bezüglich der Umweltauswirkungen ist ein weiteres Indiz dafür, dass von einem vereinfachten Verfahren ausgegangen werden kann. Nach dem Verständnis des Gesetzes soll das vereinfachte Verfahren bei solchen Bebauungsplänen eingreifen, bei denen von vorneherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dieser Zielsetzung würde es widersprechen, wenn ein Bauleitplan, dessen Inhalt ausschließlich in der Aufhebung eines früher erlassenen Bebauungsplans besteht, nicht im vereinfachten Verfahren erlassen werden dürfte. Eine solche Aufhebungssatzung kann nämlich, da gerade kein Plan als Rahmen für die künftige Genehmigung von Projekten geschaffen wird, in der Regel keine erheblichen Umweltauswirkungen auslösen. Eine planähnliche Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben in irgendeiner Form wird mit der Aufhebung eines Bebauungsplanes nicht getroffen (Rechtsprechung Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz vom 31.07.2014, Az. 1 C 10092/14.OVG).

2.2 Aufstellungsbeschluss:

Das Verfahren zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) der Stadt Kirchberg wurde durch den Beschluss vom 10.11.2009 eingeleitet (Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde zusammen mit der vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung am 01.08.2013 bekannt gemacht.

2.3 Beteiligungsverfahren:

Mit Beschluss vom 10.11.2009 wurde zudem der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) angenommen. Anhand einfacher Unterlagen (Satzung, Lageplankarte mit dem maßgebenden Geltungsbereich, Begründung) wurde das notwendige Aufstellungs- / Aufhebungsverfahren durchgeführt. Eine Neuausstellung der Gesamtplankarte des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ sollte vermieden werden, zumal Änderungsunterlagen als alleinige Plangrundlage ausreichend sind. Die Planunterlagen wurden von der Verwaltung erstellt, eine Beteiligung eines Planungsbüros erfolgte nicht.

Das Verfahren war bis Juli 2013 nicht weiterverfolgt worden. Aufgrund der vorhandenen Beschlusslage wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 01.08.2013 durch Offenlage der Planunterlagen im Zeitraum vom 09.08.2013 bis einschließlich 09.09.2013 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.07.2013 durch Einholung von Stellungnahmen mit einer Fristsetzung bis zum 09.09.2013 von der Verwaltung durchgeführt. Die Stadt Kirchberg hatte im Beschluss ergänzt, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 BauGB).

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadt Kirchberg mit Beschluss vom 25.03.2014 nach § 1 Abs. 7 BauGB gewürdigt.

2.4 Satzungsbeschluss / Inkrafttreten:

Da mit der Würdigung das Beteiligungsverfahren abgeschlossen wurde, sich keine Änderungen ergeben haben und Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan nicht gegeben sind, wurde am 25.03.2014 auch die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Teilaufhebung nach der Ausfertigung durch den Stadtbürgermeister mit der Bekanntmachung des Beschlusses in Kraft. Die Datumsangaben von Ausfertigung, Bekanntmachung und Inkrafttreten werden in den Verfahrensvermerken (Anlage 1) dokumentiert und ergänzt.

3. Inhalt des Änderungsverfahrens:

3.1 Erforderlichkeit:

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB 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); die Vorschriften für die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ im Teilbereich zwischen der Kappeler Straße und der Schulstraße nicht mehr den Planungsvorstellungen der Stadt Kirchberg entsprachen, bot sich die Aufhebung der Festsetzungen für einen abgegrenzten Teilbereich an. In der Anlage 3 und 4 sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ in der Ursprungsfassung wiedergegeben, so dass nachvollziehbar entnommen werden kann, welche Detailanforderungen in dem Teilbereich der Aufhebung entfallen. Die zukünftige weitere Bebauung kann sich anhand der Umgebungsbebauung orientieren und auf der Grundlage von § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt werden. Diese Entwicklung entsprach den Planungsvorstellungen der Stadt Kirchberg.

Die Alternative einer konkreten Änderung der einzelnen Festsetzungen für den genannten Bereich – d.h. zeichnerische Festlegungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und textliche Festsetzungen u.a. zu Art und Maß baulicher Nutzung oder auch gestalterische Vorgaben – wurde von der Stadt Kirchberg nicht aufgegriffen, da ein Bedarf für neue Regelungen nicht gesehen wurde. Bei dieser Ausgangslage blieb letztlich nur die Teilaufhebung des Bebauungsplanes, um die bisherigen Festsetzungen nicht mehr anwenden zu müssen.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen:

Übergeordnete Planungen, konkret der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald oder das Landesentwicklungsprogramm (Fassung LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz, wurden durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) nicht berührt.

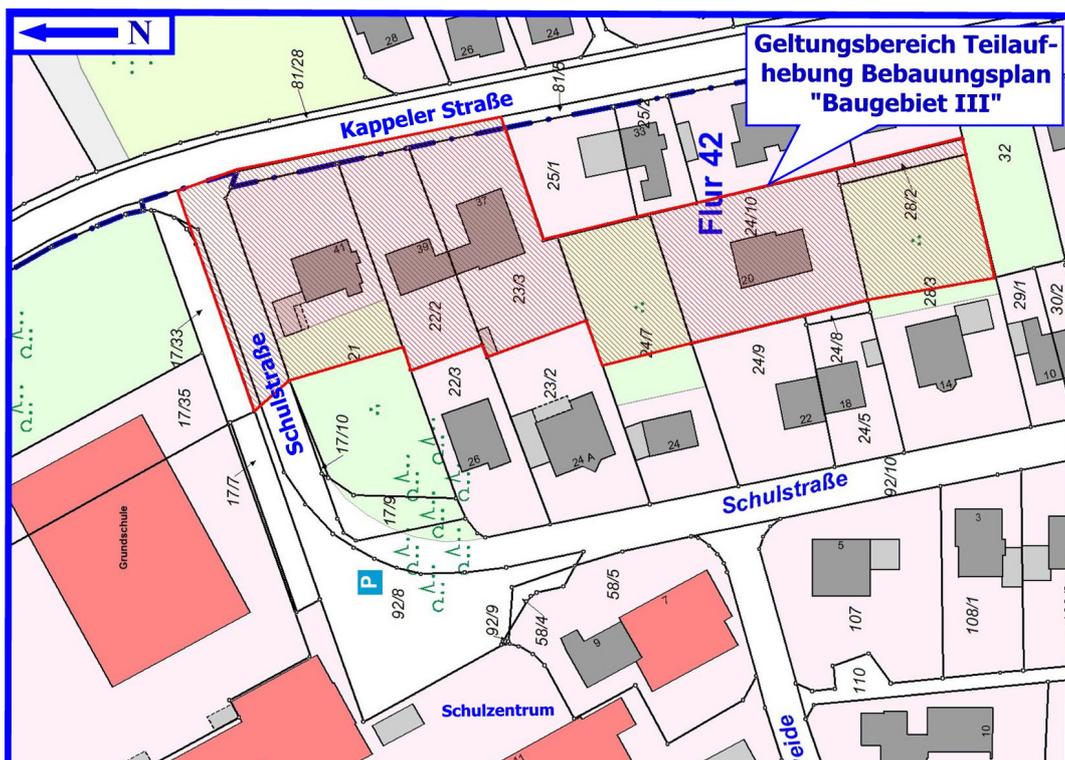
Auch der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg bedurfte keiner Anpassung, der vorgesehene Bereich der Änderung/Teilaufhebung ist in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes (Stand 25.03.2014) als „Wohnbaufläche (W)“ nach § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO ausgewiesen. Durch die Teilaufhebung erfolgt inhaltlich keine Veränderung, da auch anschließend nach § 34 Abs. 2 BauGB eine Orientierung anhand der Gebietseinstufung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO vorzunehmen ist. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) bleibt somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

3.3 Geltungsbereich der Änderungen:

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) betrifft den nachfolgenden Teilbereich der Ursprungsfassung, wobei konkret folgende Grundstücke in der Gemarkung Kirchberg betroffen sind:

- Flur 42 Flurstücke 21 (teilweise), 22/2, 23/3, 24/7 (teilweise), 24/10, 28/2, 28/3 (teilweise), 92/8 (teilweise, Schulstraße) und 92/10 (teilweise, Schulstraße);
- Flur 43 Flurstück 81/5 (teilweise, Kappeler Straße).

Nachfolgend wird eine Übersichtskarte abgedruckt, aus der die Umgrenzung des Geltungsbereichs ersichtlich ist:



3.4 Inhalt der Veränderungen:

Durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) entfallen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bereich des Geltungsbereichs der Änderungsplanung, so dass bauliche Zulässigkeiten zukünftig anhand der Umgebungsbebauung zu beurteilen sind. Ein Bauvorhaben wird dann zulässig sein, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB). Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird von einem „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO auszugehen sein (§ 34 Abs. 2 BauGB). Diese Anforderungen ersetzen die bisherigen konkreten Vorgaben für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bebauungsplan.

Hervorzuheben ist, dass insbesondere die „Grünfläche“ auf den Flurstücken 24/7, 24/10, 28/2 und 28/3 zukünftig nicht mehr zu berücksichtigen sein wird und einer Bebauung zugeführt werden kann. Die unverständlichen Vorgaben bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche bezüglich den Flurstücken 21, 22/2 und 23/3 entfallen. Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNO wird nicht mehr zu berücksichtigen sein (bisher § 9 der Textfestsetzungen), ebenso werden Garagen auch außerhalb der – bisher im Bereich der 11. Änderung überhaupt nicht vorgesehenen Standorte – zulässig (bisher § 6 Abs. 2 der Textfestsetzungen). Letztlich entfallen auch die gestalterischen Vorgaben für die Bauvorhaben (bisher § 10 der Textfestsetzungen).

3.5 Naturschutz / Umweltauswirkungen:

Naturschutzbelange werden durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) nicht berührt. Bezüglich der Festsetzung der größeren Grünfläche im Mittelbereich zwischen der Kappeler Straße und der Schulstraße war vor Einleitung des Verfahrens bei der unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises angefragt worden, ob Bedenken bestehen oder Anforderungen gestellt werden. Mit Schreiben vom 28.09.2009 hatte die untere Naturschutzbehörde mitgeteilt, dass die Eingriffsregelung nach den Bundes- und Landesnaturschutzgesetzen nicht anwendbar ist. Es bestanden somit keine Bedenken gegen die Teilaufhebung.

Wegen dieser Aussage ergab sich keine Notwendigkeit, die Belange des Naturschutzes weitergehend zu prüfen oder eine Fachbeurteilung aufstellen zu lassen.

Sonstige Umweltauswirkungen konnten ebenfalls nicht erkannt werden, insbesondere da eine weitergehende Bebauung oder Nutzung der betroffenen Flächen sich zukünftig nach den Vorgaben für den Innenbereich von Kirchberg richtet. Es werden somit zukünftig vergleichbare Anforderungen bestehen, auch wenn konkrete Regelungen eines Bebauungsplanes entfallen und durch die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB ersetzt werden.

Verfahrenstechnisch ist eine Umweltprüfung oder die Aufstellung eines Umweltberichts im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

4. Anhang:

Für die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) liegen die nachfolgenden Rechtsgrundlagen zugrunde:

4.1 zitierte Rechtsvorschriften:

BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

4.2 daneben für das Verfahren maßgebende Rechtsvorschriften:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510), sowie die Anlage zur PlanzV und die DIN 18003
- 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 S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3185)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47, 64)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301, 303)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)

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

Ausgefertigt:

Datum: 17. September 2014
Stadt Kirchberg
55481 Kirchberg

gezeichnet: **Udo Kunz**

Stadtbürgermeister

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende Abschrift mit dem Original der Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) übereinstimmt.

55481 Kirchberg,

den _____

Stadt
Kirchberg

(Udo Kunz)

Stadtbürgermeister

Anlagen zu dieser Begründung:

Anlage 1: Verfahrensvermerke:

1 Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Stadt Kirchberg hat am 10.11.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2013 öffentlich bekannt gemacht.

55481 Kirchberg, den 17.09.2014
STADT
KIRCHBERG

- Dienstsiegel -

gezeichnet: **Udo Kunz**
Stadtbürgermeister

2 Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) wurde am 10.11.2009 vom Bauausschuss der Stadt Kirchberg gebilligt. Für die Planänderung wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB festgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 01.08.2013 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 09.08.2013 bis einschließlich 09.09.2013 .

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.07.2013 .

Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Stadtrates Kirchberg vom 25.03.2014 .

55481 Kirchberg, den 17.09.2014
STADT
KIRCHBERG

- Dienstsiegel -

gezeichnet: **Udo Kunz**
Stadtbürgermeister

3 Satzungsbeschluss

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) wurde am 25.03.2014 vom Stadtrat Kirchberg gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55481 Kirchberg, den 17.09.2014
STADT
KIRCHBERG

- Dienstsiegel -

gezeichnet: **Udo Kunz**
Stadtbürgermeister

4 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen zur Teilaufhebung der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens waren, mit dem Willen des Stadtrates Kirchberg übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55481 Kirchberg, den 17.09.2014
STADT
KIRCHBERG

- Dienstsiegel -

gezeichnet: **Udo Kunz**
Stadtbürgermeister

5 Bekanntmachung, Inkrafttreten

Der Beschluss der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) als Satzung ist am 02.10.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ (Teilaufhebung) am 02.10.2014 in Kraft getreten.

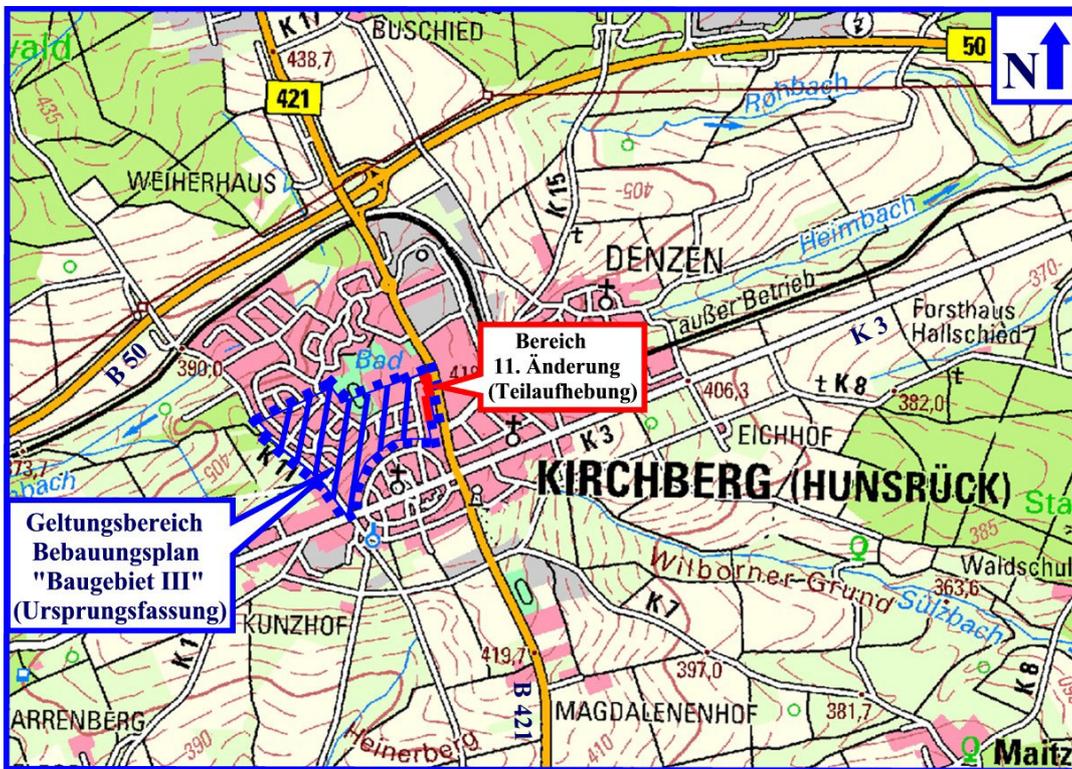
55481 Kirchberg, den 06.10.2014
STADT
KIRCHBERG

- Dienstsiegel -

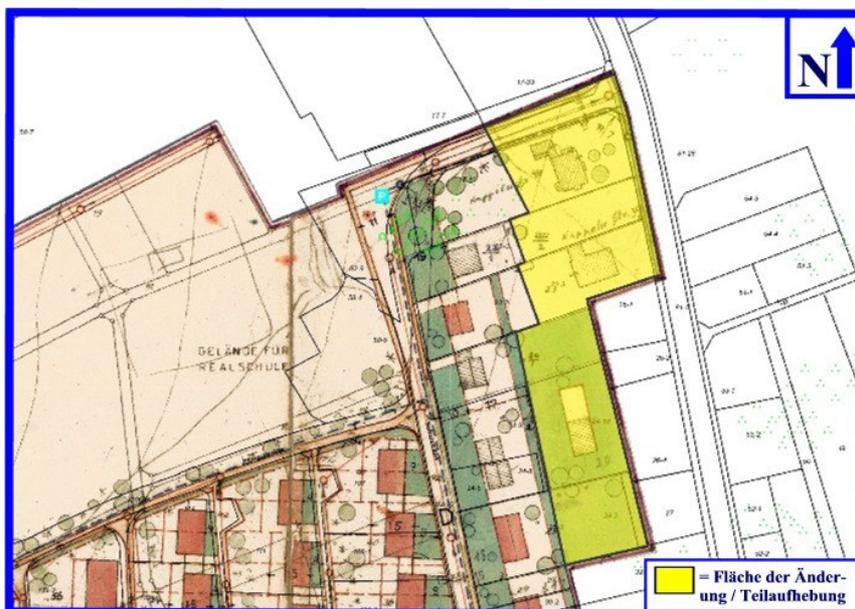
gezeichnet: **Udo Kunz**
Stadtbürgermeister

Anlage 2: Übersichtskarten:

Aus der nachfolgenden Übersichtskarte ist die Lage und der Standort des Änderungsbereichs (Teilaufhebung) ersichtlich:

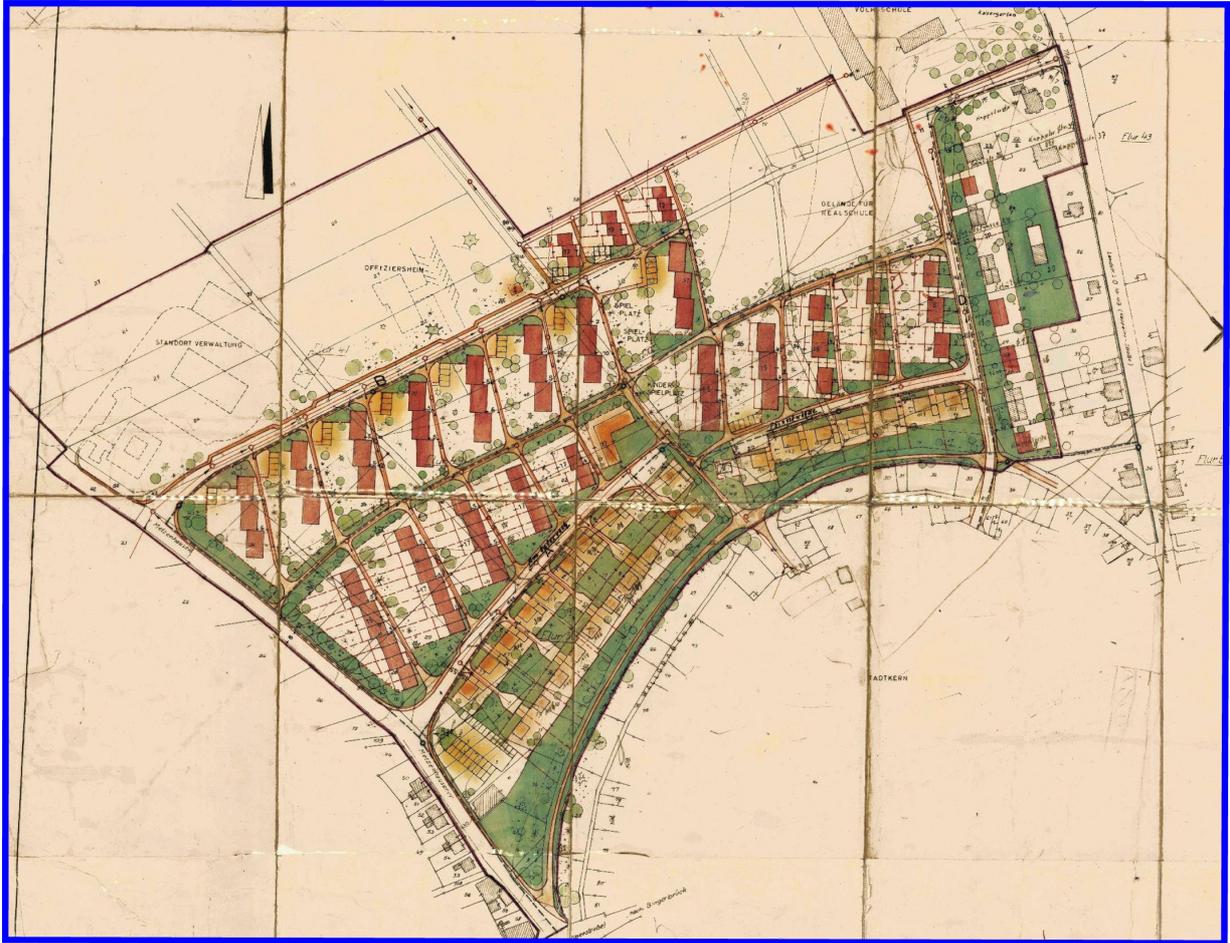


Aus der nachfolgenden Karte ist die konkrete Abgrenzung der Änderungsfläche (Teilaufhebung) ersichtlich:



Anlage 3: Planzeichnung Ursprungsfassung Bebauungsplan „Baugebiet III“:

- Darstellung der zeichnerischen Festsetzungen des Gesamtplanes der Ursprungsfassung ohne Berücksichtigung der 1. bis 10. Änderung -



Anlage 4: Textfestsetzungen Ursprungsfassung Bebauungsplan „Baugebiet III“:

- textliche Festsetzungen für den Bereich des Ursprungsplans (Flächen, die nicht durch die 7. Änderung erfasst sind) unter Berücksichtigung der 1. bis 6. Änderung, d.h. Festlegungen, die bisher für den Bereich der 11. Änderung maßgebend sind und durch die 11. Änderung in deren Geltungsbereich entfallen -

Satzung

der Stadt Kirchberg zum Baugebiet III Flur 41, 42, 49 und 50 vom 06.08.1964

§ 1

Festsetzung des Baugebietes

- 1) Das Teilgebiet wird als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne der §§ 1 Abs. 2 Nr. 1, Buchstabe c der BauNVO festgesetzt.
- 2) Die §§ 4, 12 - 14 BauNVO sind Bestandteil dieser Satzung mit der Maßgabe, daß Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht nur ausnahmsweise, sondern gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstrasse (Flur 41, Nr.52) allgemein zulässig sind.
- 3) Von dem Bebauungsplan werden folgende Grundstücke umfaßt:
(nicht mit aufgenommen)
- 4) Die Bebauungsplanurkunde vom 16.10.1963 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Umgrenzung des Baugebiets

- 1) Die Umgrenzungslinien für das Baugebiet sind zusammen mit dem Katasteramt Simmern festgelegt worden und in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes in violetter Farbe eingetragen.
- 2) Die Umgrenzungslinie liegt in der Örtlichkeit bereits fest.
- 3) Das Baugebiet wird umgrenzt:
 - a) Im Norden von der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 27, überquert das Wegeflurstück Nr. 51, in nordöstlicher Richtung, verläuft weiter entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 19 im Flur 41. Im weiteren Verlauf überquert die Umgrenzung in gerader Linie die Flurstücke Nr. 102 und 96 (Vorfluter und Weg) und führt weiter rd. 88 m in südöstlicher Richtung, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 58, dann in Nord- Ost- Richtung in gerader Linie weiter bis zum Schulgrundstück (Flurstück Nr. 17). Hierbei werden die Flurstücke Nr. 58, 61 und 90 (Weg) rd. 36 m und die Flurstücke Nr. 19 und 18 = 39 - 42 m vom Flurstück Nr. 91 (Weg) entfernt durchschnitten. Die

Grenze verläuft weiterhin 42 m weit in südöstlicher Richtung, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 17 bis zur Grenze des Flurstück Nr. 91 (Weg), von hier 30 m weit in nordöstlicher Richtung, entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 17, dann 4 m weit in nördlicher Richtung in das Flurstück Nr. 17 hineingehend (alle Flur 42) und von hier im rechten Winkel wieder in nordöstlicher Richtung bis zum Flurstück Nr. 81 -Kappeler Str. - (Flur 43).

- b) Im Osten in einer Länge von 75 m, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 81-Kappeler Str. - (Flur 43), in westlicher Richtung, entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 25 und von hier in südlicher Richtung, entlang der Westgrenze der Flurstücke Nr. 25, 26 und 27, verläuft weiter in westlicher Richtung an der Nordgrenze, Flurstück 32, biegt nach Süden ab, entlang der Westgrenze der Flurstücke Nr. 32 und 33, führt in gerader Richtung weiter durch die Flurstücke 34/2, 35 und 37 in einer mittleren Tiefe von 35 m vom Flurstück Nr. 92 (Weg) entfernt (alle in Flur 42).
- c) Im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 57 auf eine Länge von 35 m, durchquert in südwestlicher Richtung das Flurstück Nr. 85, verläuft von da aus entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 85 (Weg) bis zur B 50 und weiter in westlicher Richtung auf eine Entfernung von 25 m entlang der nördlichen Grenze der Bundesstraße 50 (alle in Flur 50).
- d) Im Westen durch die Westgrenze der Flurstücke Nr. 99 und 42 (Metzenhausener Str.) bis zur Angrenzung der nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 21 an die Metzenhausener Str. (Flurstück Nr. 42), von hier im rechten Winkel durch die Flurstücke Nr. 42 und 50 (Metzenhausener Str. und Flurweg) in nordöstlicher Richtung und weiter in nordwestlicher Richtung 65 m weit entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 50 bis zur Angrenzung der südlichen Grenzlinie des Flurstücks Nr. 27 an das Flurstück Nr. 50 (Weg). Die Flurstücke Nr. 99 und 21 liegen im Flur 49, alle übrigen Flurstücke im Flur 41.

§ 3

Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Baugebiet gilt als allgemeines Wohngebiet. Ein Verkaufszentrum ist inmitten des Baugebietes auf den jetzigen Flurstücken Nr. 41, 42 und 43 in Flur 49 vorgesehen.
- 2) *Die in dem Bebauungsplan in hellbrauner Farbe dargestellten Gebäude sind eingeschossig mit oder ohne Ausbau des Dachgeschosses zu errichten.
Die im Hang entlang der südlichen Begrenzung (Nordwall) liegenden Grundstücke, können hiervon abweichend das nach Norden freistehende Kellergeschoß zu Wohnzwecken ausbauen. Nach Süden können 2 Geschosse errichtet werden, wovon ein Vollgeschoss im Dachraum liegen muß.
Alle übrigen Bauten sind 2-geschossig zu errichten (im Bebauungsplan in roter Farbe gekennzeichnet).
(→ siehe 6. Änderung)*
- 3) Bei den 2-geschossigen Bauten darf das Dachgeschoß nicht ausgebaut werden. 3-geschossige Bauten sind grundsätzlich unzulässig.

- 4) Die Höhe eines Vollgeschosses gemäß Abs. 2 beträgt zwischen 2,75 m bis 3,00 m.

§ 4
Bauweise

- 1) Im Baugebiet gilt teils die offene, teils die Zeilenbauweise (Reihenhäuser).
- 2) Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen sowie die Baulinien und Bebauungstiefen sind im Bebauungsplan durch Häuser-signaturen (in hellbrauner oder roter Farbe) und durch rote Linien bzw. Strichpunktlinien festgelegt. Diese Festlegungen sind für alle Bauvorhaben verbindlich.
- 3) Alle Gebäude sind mit ihrer Firstlinie nach den Eintragungen im Bebauungsplan zu er-richten.

§ 5
Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Einfamilienhäuser an der südlichen Erschließungsstraße (offene Bauweise) wird auf 550 qm festgesetzt. Die Flächengrößen der einzelnen Baugrundstücke werden durch Baulandumlegungen (siehe § 15) endgültig angeordnet.

§ 6
Flächen für Einstellplätze und Garagen

- 1) Zu den großräumigen, zweigeschossigen Wohnblöcken sind, wie im Bebauungsplan vorgesehen, (in hellbrauner Farbe) Stellplätze und Garagen für den ruhenden Verkehr zu errichten.
- 2) Die Garagen sind nur an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung ist das Grundstück Flur 50, Flurstück Nr. 107. Hier wird als Standort der Garage die südwestliche Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Nr. 108 festgelegt. Die Garage des Grundstückes Nr. 107 bildet mit der bereits errichteten Garage des Grundstückes Nr. 108 einen Gesamtblock.

(→ siehe 4.Änderung)

§ 7
Baugrundstücke für den Gemeindebedarf

Für den Gemeinbedarf ist ein Gelände von ca. 1,3 ha für den Bau einer Realschule vorgesehen.

§ 8

Bebauung mit Familienheimen

Die Grundstücke zwischen den südlichen Erschließungstrassen A und C und dem „Nordwall“ sind mit Familienheimen zu bebauen, und zwar in offener Bauweise. Das gleiche gilt für die Bauten zwischen den südlichen Erschließungstrassen A und C und der nördlichen Erschließungstrasse B, jedoch in Zeilenbauweise.

§ 9

Nebengebäude

Nebengebäude sind nicht zugelassen.

Ausgenommen von dieser Regelung ist das Grundstück Flur 42, Flurstück Nr. 111 (Eheleute Dr. Shatanawi). Hier ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einem eingeschossigen Nebengebäude zulässig.

(→ siehe 5. Änderung)

§ 10

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1) Sämtliche Bauten sind in massiver Bauweise zu errichten.
- 2) Die Außenwände sind zu verputzen und in hellgelber Farbe dem Straßenbild und dem Gesamtbild des Baugebietes anzupassen.
- 3) *Die Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer auszubilden. Die Dachneigung beträgt:*
 - a) *bei eingeschossigen Bauten mit oder ohne Ausbau des Dachgeschosses* 15° - 40°
 - b) *bei zweigeschossigen Bauten* 30° - 35°

Für die Dacheindeckung sind Naturschiefer oder schieferfarbenes Material zu verwenden.
(→ siehe 3. Änderung)

- 4) Durch niedrige Einpflanzungen von Grün und Rasen in den Vorgärten wird das gesamte Baugebiet aufgelockert.

§ 11

Flächen für Gemeinschaftsanlagen

An Flächen für den Gemeinbedarf werden festgesetzt:

Zwei Kinderspielplätze

§ 12
Verkehrsfläche

- 1) Das Baugebiet III in Kirchberg wird über die Bundesstraße 50, die Metzenhausener Straße, die Rathausgasse sowie über die LIO Nr. 43 (Kappeler Straße) zum Stadtkern hin verkehrsmäßig erschlossen.
- 2) Innerhalb des Baugebietes erfolgt die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke über 4 neuanzulegenden Erschließungstrassen sowie durch Fußwege (näheres siehe Bebauungsplan).

§ 13
Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen

- 1) Auf dem Wegflurstück Nr. 95 Flur 42 sowie auf dem Flurstück 22, Flur 41, sind je eine Trafostation festgelegt. Von hier aus wird das Teilgebiet III mit elektrischem Strom versorgt.
- 2) Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungsnetz, und zwar an folgenden Stellen:
An der B 50 - Einmündung Metzenhausener Straße, an der Rathausgasse - Einmündung „Nordwall“ und an der LIO Nr. 43 (Kappeler Str.) in Höhe des Kaisergartens sowie jetzige Wegparzelle Nr. 57 - an der Kappeler Straße.
Durch die mehren Anschlüsse wird ein sogenannter „Rundlauf“ geschaffen.
- 3) Das gleiche gilt auch für die Abwasserbeseitigung. Alle Abwässer sind der gemeindlichen Kläranlage zuzuführen.
- 4) Nähere Einzelheiten werden in einem späteren Be- und Entwässerungsplan geklärt.

§ 14
Grünflächen, Dauerkleingärten, Bepflanzungen

- 1) Die außerhalb der Baulinien (siehe § 4 Abs. 2) im Bebauungsplan mit grüner Farbe festgesetzten Flächen sind als Vorgärten oder Dauerkleingärten bzw. als Rasenflächen anzulegen.
- 2) Um das Baugebiet in das Stadt- und Landschaftsbild einzubinden, sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Dies gilt besonders für die im Bebauungsplan hierfür bezeichneten Stellen und für die Grüngürtel um die 2 Kinderspielplätze.

- § 15 und 16 wurden durch Genehmigung gestrichen ! -

§ 17
Ausnahmen

Das Landratsamt Simmern kann im Einvernehmen mit der Stadt Kirchberg in begründeten Einzelfällen folgende Ausnahmen zulassen:

- 1) Von § 4 (Bauweise), und zwar Abweichungen von den Baulinien und Bebauungstiefen um höchstens 0,50 m.
- 2) Von der in § 3 Abs. 2 festgelegten Geschößzahl der Gebäude kann abgewichen werden, wenn es in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht vertretbar ist, hierbei ist ein sehr enger Maßstab anzulegen.

§ 18
Inkrafttreten

Diese Satzung wird am 6. August 1964 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Sie tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft und wird somit am _____ rechtsverbindlich.

Genehmigt nach Maßgabe der geänderten Verfügung vom 19.05.1964 - 42- 433- 15
Bezirksregierung Koblenz

Die vorstehende Satzung wurde am 06.08.1964 ortsüblich bekannt gemacht; sie tritt mit dem Bekanntmachungstag in Kraft.
Kirchberg, den 06.08.1964
Stadt- und Amtsverwaltung
i. V. Der Beigeordnete

Ausgefertigt
Kirchberg, den 07.01.1994
Stadt Kirchberg
Stadtbürgermeister