

*Begründung*

*zur 10. Änderung des  
Bebauungsplanes „Baugebiet III“*

**1. Ausgangssituation:**

Zum am 06.08.1964 in Kraft gesetzten Bebauungsplan „Baugebiet III“ wurden bis zum Jahre 1994 neun Änderungsverfahren durchgeführt. Durch Beschluß vom 15.12.1993 wurde entschieden, daß die Ursprungsplanung sowie die 1. bis 8. Änderung nachträglich ausgefertigt werden sollten, um den vom Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz allgemein festgestellten Verfahrensfehler gemäß § 215 Abs. 3 Baugesetzbuch - BauGB - zu heilen. Durch die öffentliche Bekanntmachung vom 13.01.1994 wurden somit Ursprungsplanung und die acht Änderungen nachträglich zum Datum der ursprünglichen Rechtskraft rechtsverbindlich. Die 9. Änderung wurde mit Datum vom 04.03.1994 in Kraft gesetzt.

Durch die nunmehr vorgesehene 10. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ soll in dem Teilbereich „Pfungstweide“ eine großzügigere Bebauung ermöglicht werden. So wurden in diesem Bereich in der Vergangenheit überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser, teils mit ausgebautem Dachraum, Gauben und steilerer Dachneigung errichtet, die den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen und einer Befreiung bedurften. In diesem Sinne sollen zukünftige Bauvorhaben mit entsprechend angepaßten Textfestsetzungen allgemein ermöglicht werden.

**2. Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich für die vorgesehenen Änderungen liegt im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes und wird östlich durch die Schulstraße, südlich und nördlich durch die Straße Pfingsweide sowie westlich durch einen städtischen Fußweg und den Kinderspielplatz abgegrenzt. Die genaue Darstellung des Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ erfolgt in der noch zu beschließenden Satzung.

**2. Flächennutzungsplan:**

Die Fläche des Änderungsbereichs ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

**3. Eigentumsverhältnisse:**

Alle Baulandflächen im Änderungsgebiet stehen im Eigentum von verschiedenen Privatpersonen.

#### 4. Planung:

Es ist vorgesehen, durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ folgende Bebauung zu ermöglichen:

- a) maximal drei Vollgeschosse,
- b) maximale Trauhöhe 7,50 m,
- c) maximale Firsthöhe 13,00 m,
- d) Dachneigung 30 - 45 °,
- e) Dachaufbauten werden zugelassen auf maximal zwei Dritteln der Trauflänge bei einem Mindestabstand zur Brüstung von 0,75 m und einem Abstand zu den Dachrändern von 2,00 m,
- f) Bebaubarkeit der Grundstücke bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Alle übrigen Festsetzungen sollen unverändert bleiben.

Die Erhöhung der Vollgeschosse von zwei auf drei sowie der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 bzw. Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8 soll ermöglichen, daß zukünftige Bauten ohne Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes passend zu der bereits entstandenen Bebauung errichtet werden können. Die gleichzeitige Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe soll in diesem Zusammenhang verhindern, daß Gebäude durch ihre Massigkeit bei Ausnutzung der vorgenannten Bestimmungen unverhältnismäßig groß dimensioniert werden. So soll insbesondere die Firsthöhenbeschränkung darauf hinwirken, daß bei Ausnutzung der höchst möglichen Dachneigung keine unverhältnismäßig hohen Bauwerke entstehen.

Die Gestaltung der Dachaufbauten soll ebenfalls großzügiger den Erfordernissen angepaßt werden.

#### 5. Form des Änderungsverfahrens:

Durch die vorgeschene 10. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet III“ in dem Teilbereich werden lediglich einzelne Bestimmungen zur baulichen Nutzung angepaßt. Die eigentliche Plankonzeption bleibt unangetastet. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, werden die Änderungen im Verfahren nach § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch als vereinfachte Änderung in den Bebauungsplan „Baugebiet III“ eingearbeitet.

AUSGEFERTIGT:

55481 Kirchberg (Hunsrück), den 15. 10. 97  
STADT KIRCHBERG (HUNSRÜCK)

*H. Dünger*

(Siegel)

(Dr. Dünger)  
Stadtbürgermeister

