

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unterhalb der Stadthalle“**

### **1. Ausgangssituation**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unterhalb der Stadthalle“ wurde in den Jahren 1991 bis 1994 durchgeführt. Am 15. Dezember 1993 konnte der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) vom Stadtrat als Satzung beschlossen werden. Seit der Bekanntmachung am 23. Juni 1994 ist der Bebauungsplan „Unterhalb der Stadthalle“ rechtsverbindlich.

Im Zuge der durchgeführten Baulandumlegung und der Erschließung des Plangebietes haben sich in Teilbereichen planerische Mängel aufgezeigt, die zu einer Härte für die Grundstückseigentümer führen. Aber auch Wünsche einzelner Grundstückseigentümer sind nur infolge einer Änderung des Bebauungsplanes zu erfüllen. Deshalb hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, für Teilbereiche des Bebauungsplanes ein Änderungsverfahren durchzuführen.

### **2. Geltungsbereich**

Die Änderungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans beziehen sich auf folgende Teilbereiche:

- 2.1 Grundstück Flur 42, Flurstück 139/2
- 2.2 Grundstücke Flur 42, Flurstücke 163, 171 und 257
- 2.3 Grundstücke Flur 42, Flurstücke 150, 151 und 152

Die Geltungsbereiche der Änderungen in der Planzeichnung sind in der Planurkunde mit ■ ■ ■ umrandet und mit „Änderungsbereich 1, 2, 3“ gekennzeichnet.

Ferner werden die textlichen Festsetzungen, wie unter der nachfolgenden Ziffer 3 aufgeführt, für das gesamte Plangebiet geändert:

### **3. Änderungen:**

- 3.1 Wegen der Änderung des auf dem Grundstück Flur 42, Flurstück 139/2 (Änderungsbereich 1) verlaufenden Leitungsrechtes und zur effektiveren baulichen Nutzung des Grundstückes wird das Leitungsrecht an die südliche Grenze zum Nachbargrundstück und die hintere Baugrenze um 5 m nach Westen verschoben.
- 3.2 Die Grundstücke Flur 42 Flurstücke 163 und 171 (Änderungsbereich 2) sollen gemeinschaftlich genutzt werden. Der diese trennende Fußweg soll daher nicht gebaut werden. Dieser wird nicht für nötig erachtet, weil das Baugebiet mit dem nördlich gelegenen Fußweg Flur 42 Flurstück 249 und dem südlich liegenden Fußweg Flur 42, Flurstück 250 über ausreichende Möglichkeiten zur Erreichung der Grünzone am Helzenbach verfügt. Die innerhalb der Fußwegparzelle Flur 42 Flurstück 257 verlegte Abwasserleitung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung eines Leitungsrechtes gesichert.

3.3 Von dem Eigentümer der Grundstücke Flur 42 Flurstücke 150, 151 und 152 (Änderungsbereich 3) ist eine grenzübergreifende Nutzung der Grundstücke beabsichtigt. Seitens der Stadt Kirchberg bestehen keine Bedenken, die Baugrenzen des Grundstückes Flur 42, Flurstück 151 und Flur 42, Flurstück 152 miteinander zu verbinden, so daß der nicht überbaubare Bereich zwischen den beiden Grundstücken entfällt.

3.4 Ziff. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Folgender Satz 3 wird eingefügt:

**„Die maximale Firsthöhe darf nicht höher als 10,00 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen.“**

Um eine auf die Nachbarbebauung abgestimmte Bauweise zu erreichen, ist die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe erforderlich.

3.5 Ziff. 4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Folgender Satz 2 wird eingefügt:

**„Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.“**

Für das Baugebiet ist auch für Garagen die geneigte Dachform vorgeschrieben. An den Nachbargrenzen kann dies zu Problemen dann führen, wenn der Giebel zum Nachbarn ausgerichtet ist. Dies kann dazu führen, daß die Höhenbegrenzung des § 8 Abs. 9 Landesbauordnung nicht einzuhalten ist. Dadurch, daß der First abweichend von der Firstrichtung des Hauptgebäudes errichtet werden kann, ist die Einhaltung der Höhenbegrenzung des § 8 Abs. 9 Landesbauordnung deshalb möglich, weil dann nicht der Giebel, sondern die Dachtraufe zum Nachbargrundstück errichtet werden kann.

3.6 Ziff. 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

wird wie folgt neu gefaßt:

- In Satz 1 werden die Worte „und Stellplätze“ gestrichen.

- Satz 2 erhält folgende neue Fassung:

**„Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.“**

Die Festsetzung von Stellplätzen vor den Garagen ist nicht praktikabel, weil dadurch die Einfahrt zur Garage blockiert wird. Bei angenommenen zwei Stellplätzen je Wohnung ist es daher sinnvoll, je Wohnung einen Stellplatz auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der, der Straße zugewandten Seite des Grundstückes zuzulassen, damit die Fahrbahn nicht als Parkraum über Gebühr genutzt wird.

3.7 Ziff. 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB) wird um folgenden Absatz ergänzt:

**„Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Allgemein erlaubt ist allerdings ein Gartenhäuschen oder stattdessen eine Gartenlaube bis zu 30 cbm umbauten Raum pro Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten; diese Gebäude sind in Holzbauweise mit geneigtem Dach von mindestens 20° und bezüglich der Dacheindeckung farblich entsprechend Ziffer 9 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu errichten. Untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. Pergolen, Treppen, Stützmauern und sonstige Einfriedungen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“**

In den bisherigen Festsetzungen sind Nebenanlagen überhaupt nicht erfaßt. Somit sind diese nur in den überbaubaren Grundstücksteilen zulässig. Erfahrungsgemäß besteht jedoch bei den Ansiedlern nach der Errichtung der Hauptgebäude der Wunsch zur Errichtung eines Gartenhauses oder einer Gartenlaube. Einer geordneten Entwicklung des Baugebietes steht es nicht entgegen, wenn auf einem Grundstück ein Gartenhaus oder stattdessen eine Gartenlaube bis zu einer Größe von 30 cbm umbauten Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen wird.

3.8 Ziff. 4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Folgender Satz 2 wird eingefügt:

**„Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.“**

Für das Baugebiet ist auch für Garagen die geneigte Dachform vorgeschrieben. An den Nachbargrenzen kann dies zu Problemen dann führen, wenn der Giebel zum Nachbarn ausgerichtet ist. Dies kann dazu führen, daß die Höhenbegrenzung des § 8 Abs. 9 Landesbauordnung nicht einzuhalten ist. Dadurch, daß der First abweichend von der Firstrichtung des Hauptgebäudes errichtet werden kann, ist die Einhaltung der Höhenbegrenzung des § 8 Abs. 9 Landesbauordnung deshalb möglich, weil dann nicht der Giebel, sondern die Dachtraufe zum Nachbargrundstück errichtet werden kann.

3.9 Ziff. 9 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Ziff. 1 LBauO)

Dachneigung

Satz 1 wird wie folgt geändert:

**„Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachneigung von 28° bis 48° zulässig.“**

Damit auch eingeschossige Häuser möglich sind, die keinen überdimensionalen, nicht genutzten Dach haben, wird die Mindestdachneigung auf 28° reduziert.

#### 4. Flächennutzungsplan

An der Nutzungsart des Gebietes, die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg mit Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegeben ist, ändert sich durch die vorgenannten Änderungen nichts.

#### 5. Eigentumsverhältnisse

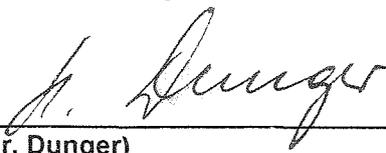
Die von den Änderungen betroffenen Baugrundstücke befinden sich im Privateigentum, die Fußwege im Eigentum der Stadt Kirchberg.

#### 6. Form des Änderungsverfahrens

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Unterhalb der Stadthalle“ in den genannten drei Teilbereichen und den textlichen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung als solche nicht berührt. Deshalb wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird abgesehen. Es wird davon Gebrauch gemacht, eine Auslegung der Änderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wird den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ausgefertigt:

55481 Kirchberg, 20. Juli 1998  
Stadt Kirchberg

  
(Dr. Dunger)  
Stadtbürgermeister

