

Verbandsgemeindeverwaltung
55481 Kirchberg (Hunsrück)

für die Ortsgemeinde 55481 Lindenschied

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 2a BauGB
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
„Am Auerweg“
der Ortsgemeinde Lindenschied

Inhaltsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
1. Geltungsbereich	2
2. Planungsanlass	
a) Ausgangssituation	3
b) Angaben zu den bisherigen Festsetzungen	3
3. Verfahren	
a) Verfahrensart	4
b) Aufstellungsbeschluss	4
c) Beteiligungsverfahren	4
d) Satzungsbeschluss / Inkrafttreten	4
4. Ziele und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes	5
5. Planungsrechtliche Situation	
a) Erforderlichkeit	5
b) Vorgaben übergeordneter Planungen	5
6. Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes	6
7. Städtebauliche Bewertung	10
8. Auswirkungen der Planung	10
9. Hinweise	10

Anlagen

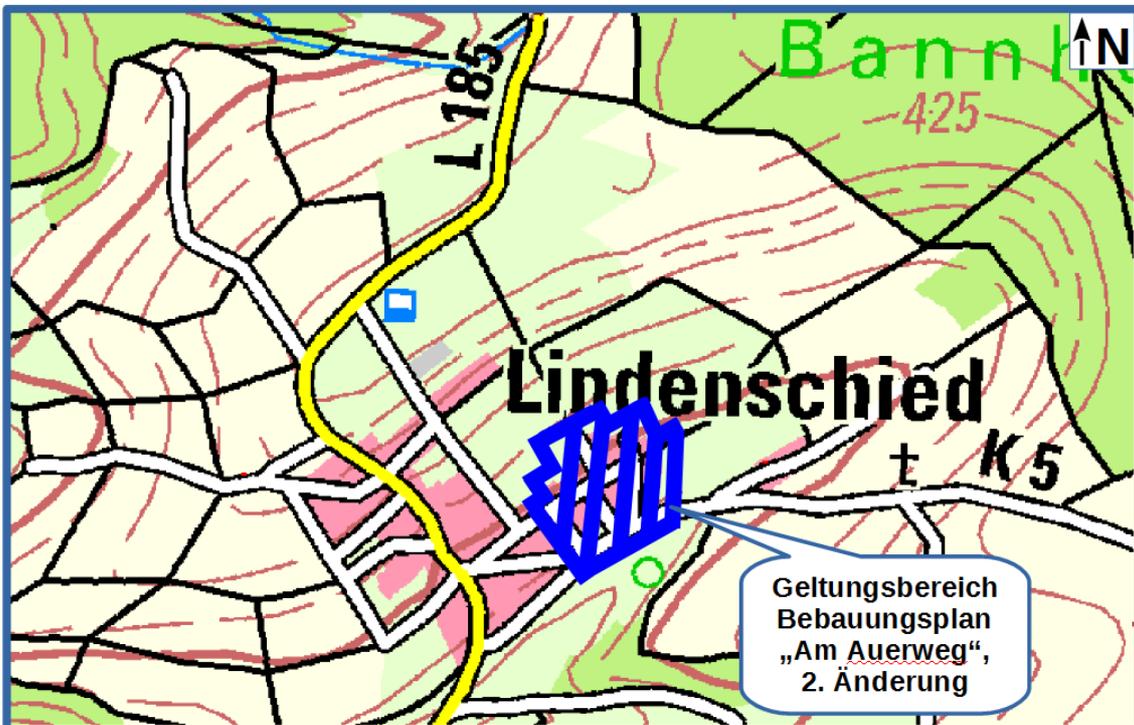
1. Geltungsbereich:

Als Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ wird der vollständige Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes „Am Auerweg“ in der Ursprungsfassung einschließlich der Erweiterung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfasst.

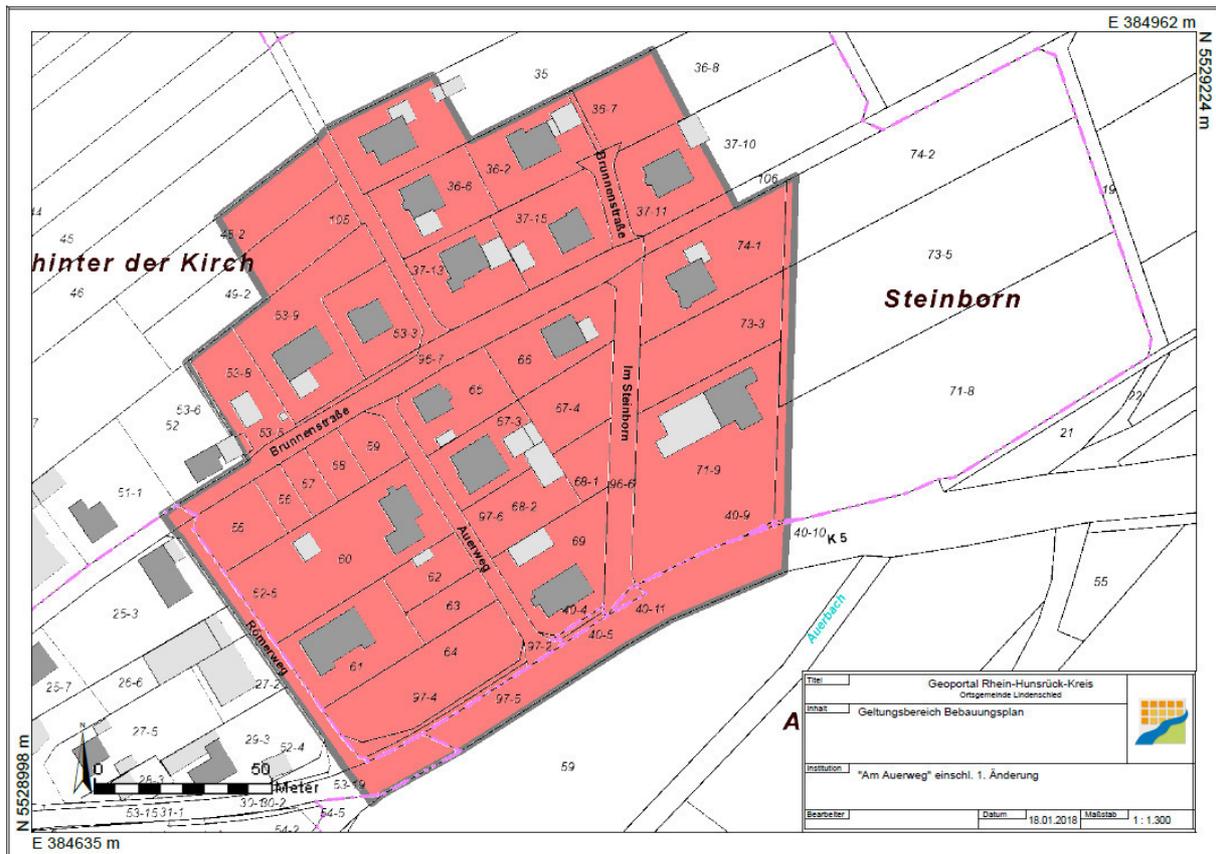
Konkret sind folgende Grundstücke in der Gemarkung Lindenschied betroffen:

Flur 3 Flurstücke 51/4 (teilweise), 52/5 (teilweise), 53/19 (teilweise);
Flur 4 Flurstücke 35 (teilweise), 36/2, 36/6, 36/7, 36/8 (teilweise), 37/10 (teilweise), 37/11, 37/13, 37/15, 48/2 (teilweise), 49/2 (teilweise), 53/3, 53/5, 53/6, 53/8, 53/9, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67/3, 67/4, 68/1, 68/2, 69, 71/8 (teilweise), 71/9, 73/3, 73/5 (teilweise), 74/1, 74/2 (teilweise), 96/6, 96/7, 97/2, 97/4, 97/5, 97/6, 105 (teilweise), 106 (teilweise);
Flur 6 Flurstücke 40/4, 40/5, 40/9, 40/10 (teilweise), 40/11;
Flur 14 Flurstück 42 (teilweise).

Lage und Standort des Plangebietes sind in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt:



Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ ist aus dem nachfolgenden Lageplanauszug ersichtlich:



2. Planungsanlass:

a) Ausgangssituation:

Im Rahmen eines Baugesuchs zur Errichtung eines Wohnhauses im Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ wurden Befreiungen bzw. Abweichungen beantragt, die letztlich nicht die Zustimmung der unteren Bauaufsichtsbehörde fanden. Da die Ortsgemeinde Lindenschied zu dem Bauvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken hat und die maßgebenden Vorgaben aus dem Jahr 1982 (Ursprungsfassung des Bebauungsplanes vom 30.09.1982, Erweiterung des Plangebietes durch 1. Änderung vom 22.08.1988) neue Bauformen und Gestaltungsvorstellungen noch nicht berücksichtigen, wurden Überlegungen zur Anpassung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Mit Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Lindenschied vom 16.08.2017 erfolgten grundsätzliche Festlegungen, welche Festsetzungen geändert werden könnten. Mit der Verwaltung wurden anschließend anhand dieser Vorstellungen die bisherigen Textfestsetzungen überprüft und eine Neufassung vorbereitet. Dieser Änderungsentwurf wurde dann vom Ortsgemeinderat Lindenschied am 09.11.2017 beraten und mit weiteren Anpassungen und Klärstellungen als Grundlage für das notwendige Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Im Ergebnis wurde festgelegt, dass nur die Textfestsetzungen neugefasst werden sollen; die zeichnerischen Festsetzungen können unverändert bleiben, wodurch auch eine aufwendige Neubearbeitung der Planurkunde vermieden wird.

b) Angaben zu den bisherigen Festsetzungen:

Um die konkreten Änderungsinhalte nachvollziehen zu können, ist ein Vergleich mit den bisherigen Festsetzungen erforderlich.

In der Anlage 1 zu dieser Begründung werden die Textfestsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ der Ortsgemeinde Lindenschied mit dem Stand vom 30.09.1982 wiedergegeben. Durch die 1. Änderung erfolgten keine Veränderungen an den Textfestsetzungen.

Anlage 2 gibt die Planzeichnung (Auszug aus der Planurkunde) wieder, wie sie seit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ wirksam ist. Die Planzeichnung beinhaltet die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes (nicht coloriert) und die Erweiterung des Plangebietes nach Norden (coloriert) durch die 1. Änderung. Für eine genauere maßstabsgerechte Darstellung wird auf die Originalunterlagen verwiesen.

Damit können die bisher maßgebenden Festsetzungen insgesamt nachvollzogen werden.

3. Verfahren:

a) Verfahrensart:

Auch wenn die Textfestsetzungen vollständig neu gefasst werden, betreffen die einzelnen Veränderungen von der Bedeutung und den Auswirkungen her nicht die Grundzüge der Planung. Insbesondere erfolgen keine Veränderungen zur Art der baulichen Nutzung. Daneben wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ersichtlich und es sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Da alle Voraussetzungen vorliegen, wurde gemäß § 13 Abs. 1 BauGB das **vereinfachte Verfahren** angewandt.

b) Aufstellungsbeschluss:

Der Orsgemeinderat der Ortsgemeinde Lindenschied hat am 09.11.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am _____ in den Mitteilungen der Verbandsgemeinde Kirchberg öffentlich bekannt gemacht.

- Die Angaben werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt. -

c) Beteiligungsverfahren:

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Lindenschied hat mit dem Beschluss vom 09.11.2017 auch festgelegt, dass wegen der Geringfügigkeit der Änderungen im Verhältnis zu den Gesamtfestsetzungen auf die frühzeitige (doppelte) Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 BauGB). Zur Wahl der Beteiligungsformen wurde die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 BauGB) sowie die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB für die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3 BauGB) festgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom _____ durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____ mit einer Frist bis zum _____.

- Die Angaben werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt. -

d) Satzungsbeschluss / Inkrafttreten:

- Die Angaben werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt. -

4. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen modernisiert und an die heutigen Anforderungen und baulichen Vorstellungen angepasst werden. Die Bauformen und Gestaltungsvorstellungen haben sich seit den 80er Jahren gewandelt, insbesondere die Vorgaben zu den Haustypen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen erscheinen nicht mehr zeitgemäß. Zudem können rechtlich bedenkliche Zusammenfassungen der Vorgaben unter dem Begriff „Gestaltung der baulichen Anlagen“ beseitigt werden (fehlende Trennung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen mit Rechtsgrundlage).

Daneben werden einzelne Festsetzungen nicht mehr für erforderlich gehalten (z.B. Gestaltung Außenflächen, Vorgaben Einfriedungen), wodurch die Planänderung auch zur Reduzierung der baurechtlichen Vorgaben beiträgt. Das Baugebiet ist zwar weitgehend bebaut, allerdings sind noch mehrere Baulücken vorhanden, für die neue und moderne Festsetzungen auch zu besseren Möglichkeiten der Umsetzung und damit zur Attraktivität weiterer Bautätigkeiten führen sollen.

5. Planungsrechtliche Situation:

a) 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).

Die Erkenntnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ in der bisherigen Fassung nicht mehr den heutigen Anforderungen für moderne Bauwerke gerecht werden, entspricht nicht den Planungsvorstellungen der Ortsgemeinde Lindenschied. Vielmehr sollten planungsrechtliche Vorgaben für ein Baugebiet, das bisher bereits mehr als 35 Jahre für eine Gesamtumsetzung benötigt, auch angepasst werden, um die weitere Entwicklung zeitgemäß zu unterstützen.

Die vorgesehenen Planänderungen ergeben keine grundlegende Veränderung der Planung. Als Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert ein „Dorfgebiet (MD)“ nach § 5 BauNVO festgesetzt. Bei den Überlegungen der Plananpassungen war auch darauf eingegangen worden, ob nicht stattdessen ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO zutreffender wäre. Auch wenn die Bebauung des Gebietes vorwiegend auf Wohnhäuser ausgerichtet ist, wurde im Ergebnis keine Erforderlichkeit gesehen, die Art der baulichen Nutzung anzupassen. Durch den Gebäudebestand und insbesondere einen im Plangebiet ansässigen Imkereibetrieb (früher Pferdestallnutzung) als landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne von § 201 BauGB wird die Gebietseinstufung weiterhin als zutreffend angesehen.

Um die Planungsvorstellungen der Ortsgemeinde Lindenschied umzusetzen, reicht die Änderung der Textfestsetzungen aus. Als ein Einzelpunkt soll die Festsetzung der Hauptfirstrichtung entfallen, wodurch auch die zeichnerische Darstellung dazu in der Planzeichnung (Darstellung Richtungspfeil) angesprochen wird. Allerdings erscheint es ausreichend, auf den Planurkunden der bisherigen Bebauungsplanfassungen (d.h. Planzeichnung der Ursprungfassung und der 1. Änderung) einen entsprechenden Hinweisvermerk anzubringen, dass durch die

2. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung der Hauptfirstrichtung nicht mehr gilt. Anhand der Gesamtunterlagen ist es bei dieser Dokumentation ausreichend nachvollziehbar, dass die Firstrichtung freigestellt ist. Eine Überarbeitung der Planurkunde(n) wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

b) Vorgaben übergeordneter Planungen:

Durch die geringfügigen Änderungen an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ werden Vorgaben übergeordneter Planungen nicht berührt.

Da lediglich Details einzelner textlicher Festsetzungen verändert werden, braucht auf die Inhalte des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplanes der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald nicht eingegangen zu werden. Ziele der Raumordnung sind erkennbar nicht betroffen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Auch der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg wird durch die Planänderung nicht angesprochen, da die Art der baulichen Nutzung unverändert als „Dorfgebiet (MD)“ bestehen bleibt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ bleibt unverändert aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

6. Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes:

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ werden folgende Veränderungen (Ergänzungen, inhaltliche Änderungen, Korrekturen oder Streichungen) gegenüber den bisherigen Festsetzungen umgesetzt:

zu 1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

zu 1.1 Art der baulichen Nutzung:

Inhaltlich erfolgen grundsätzlich keine Veränderungen zu den bisherigen Regelungen. Festgesetzt bleibt ein „Dorfgebiet (MD)“ nach § 5 BauNVO. Geringfügige Veränderungen ergeben sich lediglich durch die Aktualisierung der Rechtsgrundlage des § 5 BauNVO. Bisher war für die Fassungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1982 (Ursprungsfassung) und 1988 (Fassung der 1. Änderung) die Baunutzungsverordnung 1977 (Fassung vom 15.09.1977, BGBl. I S. 1763, in Kraft seit 01.10.1977) maßgebend. Für die aktuelle 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend sein.

Inhaltlich ergeben sich dadurch geringfügige Textformulierungen, die in den beiden Fassungen unterschiedlich sind. Als maßgebende inhaltliche Änderung ist § 5 Abs. 3 BauNVO zu nennen, wonach in der Neufassung 2017 Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nicht nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Regelung existierte bisher nicht in der alten Fassung der Baunutzungsverordnung und soll auch für das Baugebiet „Am Auerweg“ weiterhin ausgeschlossen bleiben. Deshalb wurde die Ergänzung aufgenommen, dass die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO für Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO).

zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung:

1.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl:

Die Regelungen bleiben inhaltlich unverändert. Die Angaben zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind bisher aus der Planzeichnung erkennbar und wurden jetzt zur Klarstellung in die Textfestsetzungen unmittelbar aufgenommen.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse:

Es bleibt unverändert, dass die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstgrenze festgesetzt ist. Ergänzend wird zur Klarstellung die Definition für Vollgeschosse im § 2 Abs. 4 Satz 2 LBauO aufgenommen.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen:

Mit den neuen Festsetzungen zur Trauf- und Firshöhe werden die Regelungen von drei Haustypen in § 8 des bisherigen Textfestsetzungen ersetzt. Diese Festsetzungen waren mit „Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen“ überschrieben und hinterlassen insoweit bereits Unklarheiten, ob es sich inhaltlich um bauplanungsrechtliche Festsetzungen handelt (was bei Haustypen als Maß der baulichen Nutzung angenommen werden könnte). Konkrete Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen waren bisher nicht vorhanden. Im Zusammenspiel der Zahl der Vollgeschosse (maximal 2) mit den Haustypen mit unterschiedlichen Anforderungen zur Dachneigung (teilweise Zulässigkeit Kniestock) ist aber erkennbar, dass

eine 1-geschossige, eine 1 ½-geschossige und eine 2-geschossige Bebauung zulässig war.

Durch die Neuregelung verbleibt es grundsätzlich bei diesen Möglichkeiten, wobei

- die Festlegung „Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,20 m dürfen eine maximale Firsthöhe von 10,50 m nicht überschreiten“ eine 1 ½-geschossige Bebauung (Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss) und
- die Festlegung „Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6,20 m dürfen eine maximale Firsthöhe von 9,50 m nicht überschreiten“ eine 2-geschossige Bebauung (Gebäude mit Erdgeschoss und Obergeschoss ohne ausgebautes Dachgeschoss)

ansprechen. Die Maximalwerte von Trauf- und Firsthöhe orientieren sich an den bisher vorstellbaren Maßen und bieten Spielräume innerhalb der gesetzten Grenzen. 1-geschossige Bauwerke sind damit weiterhin möglich, bei 2-geschossigen Bauwerken ist eine um 1 m geringere Firsthöhe vorgegeben, da wegen des Gesamtbauwerks hier ein ausgebautes Dachgeschoss nicht gewünscht ist.

Die Festsetzungen sind im Zusammenhang mit den neuen Bestimmungen zur Dachform und -neigung zu sehen: Da die Dachform freigestellt wird, sind auch Flachdächer für die Hauptgebäude zulässig. Für die Gebäudebauart mit Flachdach ist die Festsetzung aufgenommen „Ansonsten sind Traufhöhen höher als 6,20 m nicht zulässig.“. Innerhalb dieser Bemaßung können Flachdachgebäude mit Erd- und Obergeschoss entstehen.

Daneben ist festgesetzt, dass die maximalen Traufhöhen auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden, soweit die jeweilige maximale Firsthöhe eingehalten wird. Hiermit werden typische An- und Vorbauten erfasst, bei denen die Traufhöhe durchbrochen wird (z.B. Zwerchgiebel oder Dachaufbauten mit vorgezogenen Wandteilen). Solche Gebäudebestandteile ergeben Spielraum bei der Baugestaltung und können die Gebäudenutzung aufwerten, ohne dass sie einen Widerspruch zu der grundsätzlichen Festlegung einer maximalen Traufhöhe darstellen, da sie nur geringfügige Ausmaße annehmen.

Die Definitionen der Bezugspunkte sind selbsterklärend und geben zusammen mit den Systemskizzen klare Vorgaben für Bauwillige bzw. die Bauaufsichtsbehörde.

zu 1.3 Bauweise:

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bleiben unverändert, für die offene Bauweise wurde die Rechtsgrundlage des § 22 Abs. 2 BauNVO ergänzt.

zu 1.4 Stellung der baulichen Anlagen:

Bisher war zur Gebäudestellung festgelegt, dass die wesentlichen Gebäudeteile (Firstrichtung) gemäß der Planurkunde in der durch das Symbol dargestellten Richtung zu erstellen sind. Auf der Planurkunde (Ursprungsfassung und Fassung der 1. Änderung) sind entsprechende Richtungsdarstellungen aufgenommen, allerdings betreffen diese Vorgaben nicht alle Bauplätze. Auch wenn vorwiegend eine Ausrichtung der Traufseiten der Gebäude nach Süden/Norden vorgegeben ist, bleiben einzelne Flächen zurück, die keine konkrete Festsetzung enthalten. Durch weite Auslegung wären die Darstellungen der Nachbargrundstücke anzunehmen, allerdings könnte auch bei enger Auslegung argumentiert werden, dass für die Grundstücke ohne Darstellung keine Firstrichtung vorgegeben ist (Umkehrschluss zur Textfassung). Diese Regelungslücke sollte in dem Bebauungsplan nicht erhalten bleiben.

Letztlich wurde es für sinnvoll gehalten, vollständig auf eine Festlegung zur Hauptfirstrichtung zu verzichten. Das Baugebiet ist bereits größtenteils bebaut, die verbliebenen Baulücken werden vermutlich auch ohne Festlegung eine Ausrichtung der Gebäude mit der Traufseite nach Süden anstreben. Da im Plangebiet aber bereits ein Gebäude mit einer um 90° gedrehten Traufrichtung errichtet ist und für ein angrenzendes Grundstück bereits bisher beide Alternativen der Firstrichtung möglich sind, kann auch eine Weitergeltung bzw. sinnvollerweise einer Ausdehnung der Regelungen auf alle Grundstücke verzichtet werden. Durch die Freistellung der Firstrichtung (Hauptgebäudeausrichtung) für alle baulichen Anlagen

wird zudem eine großzügigere und modernere Ausrichtung zugebilligt, was ein Grundanliegen für die Änderung des Bebauungsplanes ist. Da auch Flachdächer für Hauptgebäude zulässig sein werden, für die eine Hauptfirstrichtung keine Wirkung erzeugt, ist der Wegfall der Firstrichtung zusätzlich schlüssig.

Um den Planungsaufwand für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ gering zu halten, wurde auch auf die Neubearbeitung der Planurkunde/-zeichnung verzichtet. Es wird für vertretbar gehalten, auf den Planurkunden der Ursprungsfassung und der Fassung der 1. Änderung entsprechende Hinweise/Vermerke anzubringen, dass die noch enthaltene Darstellung (Pfeil, Symbol) durch die klare Textfestsetzung unter Ziffer 1.4 der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Wirkung mehr entfaltet.

zu 1.5 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten:

Die Festsetzung, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, war bereits in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes vorhanden. Der bisherige Zusatz, „auch an den Grundstücksgrenzen“ ist nicht mehr aufgenommen. Garagen sind allgemein nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften an Grundstücksgrenzen zulässig, wenn die in § 8 Abs. 9 LBauO genannten Höhen- und Längenvorgaben eingehalten werden. Insofern ist der frühere Zusatz entbehrlich bzw. verwirrend, da es bereits gesetzlich im Detail geregelt ist.

Daneben wurde auch die Festsetzung in § 6 Abs. 2 der früheren Textfestsetzungen nicht mehr übernommen, dass vor den Garagen ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten ist. Die Formulierung „... Stauraum (Stellplatz) ...“ ist verwirrend, da der Eindruck entsteht, es handle sich bei dem Stauraum immer um einen Stellplatz, der bei der Stellplatzberechnung Berücksichtigung finden müsste. Es handelt sich allerdings maximal um einen „gefangenen“ Stellplatz, der nur der Wohnung zugerechnet werden könnte, zu der die Garage gehört. Ziel eines Stauraums war früher, einen ausreichenden Rangierraum beim Aus- und Einfahren in die Garage zu erhalten und den Verkehr auf der Straße nicht zu behindern. Bauordnungsrechtliche Vorschriften fordern davon unabhängig bereits, dass vor Garagentoren ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen ist, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist (§ 2 Garagenverordnung).

Da Garagen laut Festsetzung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und die Baugrenzen im Bebauungsplangebiet 3,5 m, 4 m, 5 m oder sogar 6 m Abstand je nach Straßenzug festsetzen, sind geringere Abstände nicht möglich. Durch den Wegfall des Stauraums von 5,50 m ergibt sich somit auch kein zweiter zu beachtender Abstand, sondern die festgesetzten Baugrenzen sind einheitlicher Maßstab.

Die Regelungen gelten auch für Carports (= überdachte Stellplätze). Sie wurden nicht gesondert aufgeführt, da sie nach § 1 Abs. 3 Garagenverordnung offene Garagen sind und somit die Vorgaben für Garagen anzuwenden sind.

zu 1.6 Flächen für Nebenanlagen:

Bisher war in § 7 der früheren Textfestsetzungen festgelegt, dass Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese sehr einengende und teilweise unrealistische Festsetzung wird nicht weiter für erforderlich gehalten.

Unter den Begriff Nebenanlagen fallen neben den typisch angesprochenen Gartenhäuschen u.a. alle baulichen Anlagen, die dem Hauptzweck der Grundstücksnutzung untergeordnet sind. Damit werden letztlich z.B. auch Einfriedungen, Mauern, Treppen, Pergolen oder Müllboxen erfasst. Insofern ist es unrealistisch bzw. teilweise widersprüchlich, Nebenanlagen vollständig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließen zu wollen. Zudem ist festzustellen, dass diese Vorgaben im Baugebiet „Am Auerweg“ bisher nicht konsequent eingehalten worden sind.

Da es auch nicht mehr zeitgemäß ist, so einschränkend Vorgaben zu machen, wie die Randstreifen der Baugrundstücke genutzt werden, wurde auch auf eine Konkretisierung

verzichtet, Teile von Nebenanlagen (z.B. größere Nebengebäude) nur innerhalb der Baugrenzen zuzulassen. Das Baugebiet hat sich weitestgehend entwickelt, deutliche Verstöße, die dann von der Bauaufsichtsbehörde aufgegriffen werden müssten, sind nicht erkennbar. Für die weitere bauliche Entwicklung wurde deshalb festgelegt, dass Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Für Nebengebäude gelten davon unabhängig die bauordnungsrechtlichen Vorschriften z.B. des § 8 Abs. 9 LBauO, die gewisse Einschränkungen zu Höhen und Längen vorgeben.

zu 1.7 Sichtflächen / von der Bebauung freizuhaltende Flächen:

Die Regelung wurde unverändert aus § 10 Abs. 2 der bisherigen Textfestsetzungen übernommen. Die Sichtflächen sind in der Planzeichnung dargestellt und schränken somit weiter die Wuchshöhe von Bepflanzungen aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein.

zu 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Äußere Gestaltung baulichen Anlagen:

Die Festlegung einer Erdgeschossfußbodenhöhe mit maximal 0,50 m wurde übernommen, hier aber als gestalterische Anforderung aufgrund § 88 LBauO festgesetzt. Diese Einordnung ist zutreffend, da die Höhe baulicher Anlagen bereits durch Trauf- und Firsthöhe ausgefüllt wird und die Erdgeschossfußbodenhöhe nur noch zusätzliche und damit gestalterische Wirkung auf die Bauwerke haben soll. Die Bezugspunkte sind unter Verweis auf die Regelungen und Systemskizzen bei der „Höhe baulicher Anlagen“ aufgenommen worden, um eine klare Definition vorzugeben.

Die Dachformen werden gegenüber den bisherigen Regelungen für alle baulichen Anlagen freigestellt. Dadurch werden auch Flachdächer für Hauptgebäude zulässig. Soweit geneigte Dächer errichtet werden, soll durch die maximale Höhe von 50° vermieden werden, dass unschöne Steildächer entstehen.

Dachaufbauten bleiben wie bisher beim Haustyp B (1 ½-geschossige Bauweise) jetzt allgemein bis auf eine Breite von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite (hier erfolgte eine genauere Begriffsbestimmung) zulässig - mit einem seitlichen Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden.

Von den weiteren Gestaltungsvorschriften wurde die Dachfarbe und die Materialeinschränkungen für Wellasbest und Blech nicht mehr vorgeschrieben. Die bisherige Festlegung, dass nur „dunkelfarbige“ Dacheindeckung ausgeführt werden dürfen, ist rechtlich bedenklich, da nicht ausreichend bestimmt. Auf die Alternative einzugehen, verschiedene konkrete Dachfarben zu bestimmen (mit Angaben von RAL-Farben als Vorgabe), wurde verzichtet. Auch wird das Verbot von Wellplatten (Wellasbest ist nicht zugelassen, Wellplatten dürften für Hauptgebäude realistisch nicht mehr in Betracht kommen) und Blech (moderne Baukörper sind auch mit (Teil-)Bedachungen in Blech vorstellbar) wurde nicht beibehalten.

Großflächige Elemente sind für die Dacheindeckung weiterhin unzulässig (hierunter fallen dann auch wieder Wellplatten), mit Klarstellungen für Dachbegrünungen, Wintergärtendächer und Solaranlagen, die natürlich zulässig sein sollen. Entfallen sind bei den Gestaltungsvorschriften die Festlegungen „blanke Metallelemente“ und „grelle Farben“, die vermieden werden sollten. Bereits die Begriffe sind schwer zu bestimmen, daneben wird auch keine realistische Regelung darin gesehen.

Hinweis zu Einfriedungen:

Die Regelungen zu Einfriedungen in § 10 Abs. 1 der bisherigen Textfestsetzungen wurde nicht mehr übernommen. Bedarf für konkrete Vorgaben zur Höhe von Einfriedungen wird nicht weiter gesehen.

zu 3. Grünordnerische Festsetzungen:

Äußere Gestaltung baulichen Anlagen:

Die Festsetzungen wurden unverändert übernommen und inhaltlich vollständig beibehalten. Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nur Änderungen an den textlichen Festsetzungen erfolgen, wurde auf die naturschutzfachlichen Anforderungen nicht mehr neu eingegangen.

Sonstiges:

Ergänzende Hinweise:

Mit den Hinweisen erfolgen aktuelle Angaben zu den Meldepflichten nach dem Denkmalschutzgesetz und zu dem Fall, falls bei Bauarbeiten Drainagen o.ä. angetroffen werden.

Nutzungsschablone:

Die Nutzungsschablone wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen, sie ersetzt bzw. ergänzt die bisherigen Nutzungsschablonen in der Planzeichnung und wurde bezüglich den Veränderungen aktualisiert.

Rechtsgrundlagen:

Die Rechtsgrundlagen fassen die maßgebenden Gesetzesgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ mit den jeweiligen Fundstellen zusammen. In den Textfestsetzungen oder der vorliegenden Begründung zitierte Bestimmungen beziehen sich auf die genannten Vorschriften in der dort genannten Fassung.

7. Städtebauliche Bewertung:

Durch die Veränderungen an den Textfestsetzungen erfolgen mehrere Einzelanpassungen, ohne die Grundzüge der Planung für den Bebauungsplan „Am Auerweg“ zu verändern. Die vorstehend einzeln aufgezeigten Änderungen ergeben im Gesamtbild aktualisierte und modernere Festsetzungen, um in dem Baugebiet für die restliche Bebauung eine zeitgemäße Umsetzung sicherzustellen.

Neben den Änderungen erfolgen auch mehrere Korrekturen oder Ergänzungen von Festsetzungen, die unverständlich waren oder keine klaren Definitionen enthielten. Mit den neuen Festsetzungen müssten die restlichen Baulücken auch für aktuelle Bauvorstellungen einfach in Form von Freistellungsverfahren - bei denen der Bauherrn alle Festsetzungen einhält, Befreiungen oder Abweichungen entbehrlich sind und deswegen keine Baugenehmigung benötigt (§ 67 LBauO) - umsetzbar sein.

8. Auswirkungen der Planung:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann eine tatsächliche Bauumsetzung erfolgen, wie sie entsprechend den Zielen und Zwecken der Planung und den vorstehend im Detail erläuterten Veränderungen ermöglicht wird. Insbesondere kommt eine großzügigere Ausnutzung der baurechtlichen Möglichkeiten in Betracht, was auch vereinzelt zu einer aktiveren Bautätigkeit beitragen kann.

Eine Beeinträchtigung oder Verschlechterung der nachbarschaftlichen Belange ist durch die Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht erkennbar.

9. Hinweise:

- Wie bereits gesetzlich in § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB festgelegt ist, wurde von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Wegen der Geringfügigkeit der Planänderung sind auch keinerlei Belange erkennbar, die in Bezug zu einer Umweltprüfung zu setzen wären. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Daneben wurde gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ebenso wird eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB entfallen.

- Naturschutzfachliche Belange oder Belange des Artenschutzes werden durch die Änderungen am Bebauungsplan nicht betroffen. Auswirkungen auf den Ausgleichsbedarf sind nicht erkennbar; Veränderungen an den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen nicht, die für die Flächenbilanz maßgebende Grundflächenzahl bleibt unverändert.
- An Planunterlagen wurde eine neue gesonderte Abfassung der Textfestsetzungen erstellt, die als Anlage zur Satzung aufgenommen wird. Satzung und Anlage haben einen Ausfertigungsvermerk, um die formellen Anforderungen zu erfüllen.
- Als Ergänzung zu den Erläuterungen unter Ziffer 3 wurden in der Anlage zur Satzung auch Verfahrensvermerke aufgenommen, mit denen der konkrete formelle Ablauf dokumentiert wird.
- Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ sind der Ortsgemeinde Lindenschied keine Kosten entstanden. Von der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg als Verwaltungsstelle der Ortsgemeinde Lindenschied wurden die Planunterlagen erstellt und das Änderungsverfahren durchgeführt. Kosten von Beteiligten oder Betroffenen sind nicht erkennbar.

Anlagen:

- * Anlage 1: Textfestsetzungen Ursprungsfassung Bebauungsplan „Am Auerweg“
- * Anlage 2: Planzeichnung 1. Änderung Bebauungsplan „Am Auerweg“

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

Ausgefertigt:

Datum: - späteres Datum der Ausfertigung -

Ortsgemeinde Lindenschied
55481 Lindenschied

- spätere Unterschrift -

TEXTFESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Lindenschied für das Baugebiet in Flur 3,
4 und 6 "Am Auerweg"

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne von § 1, Abs. 2, Ziffer 5,
und § 5 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Darstellungen in
der Planurkunde bestimmt durch Festsetzung:
- a) der Geschoßflächenzahl;
 - b) der Grundflächenzahl;
 - c) der Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 3

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

§ 4

Gebäudestellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- (1) Die wesentlichen Gebäudeteile (Firstrichtung) sind gemäß Planurkunde
in der durch das Symbol dargestellten Richtung zu erstellen.
- (2) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über höchstem
bergseitig angrenzendem natürlichen Gelände, bei talseitig gelegenen
Baugrundstücken nicht mehr als 0,50 m über höchster angrenzender Ver-
kehrsfläche hinausragen.

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

21. 9. 1982 Nr. 610-1316 2 -

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

§ 5

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.

§ 6

Flächen für Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch an den Grundstücksgrenzen.
- (2) Vor den Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten.

§ 7

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 8

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Haustypen zugelassen:
 - Haustyp A - 1 Normalgeschoß im aufgehenden Mauerwerk.
Dachneigung: 25° bis 35°;
 - Haustyp B - 1 Normalgeschoß im aufgehenden Mauerwerk und ausgebautem Dachraum. Drempel (Kniestock) von max. 0,75 m sind erlaubt. Dachaufbauten werden bis zu 2/3 der Gebäudelänge zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Dachneigung: 35° bis 50°;
 - Haustyp C - 2 Normalgeschosse im aufgehenden Mauerwerk. Ein Kniestock sowie Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Dachneigung: 25° bis 35°.
- (2) Es sind Sattel- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

21.9.1982 Az: 610-13-86

- 3 -

- (3) Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Als Bedachungsmaterial ist Wellasbest und Blech ausgeschlossen.
- (4) Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden.

§ 9

Grünflächen, Gärten und Bepflanzungen

- (1) Die von der Bebauung freizuhaltenden und freigehaltenen Flächen sind mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erwünscht. Dabei sollten vor allem einheimische Laubarten (auch Obstbäume) Verwendung finden.

§ 10

Einfriedungen und Sichtflächen

- (1) Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m sind erlaubt. Die Einfriedungen der Vorgärten sind, wenn es sich dabei um bauliche Anlagen im Sinne von § 2 (1) LBauO handelt, bis zu 0,50 m Höhe zulässig.
- (2) Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht höher als 0,80 m zulässig.

Lindenschied, den -3. Feb. 1982



Ortsgemeinde Lindenschied
[Handwritten Signature]
Ortsbürgermeister

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
21. 9. 1982 Az: 610-13-86
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

Anlage 2 zur Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auerweg“
der Ortsgemeinde Lindenschied

Auszug Planurkunde (Planzeichnung) der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auerweg“
der Ortsgemeinde Lindenschied (beinhaltet Planzeichnung der Ursprungsfassung mit den
Erweiterungsflächen nach Norden):

