

# SATZUNG

## **zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Aufm Rech“ der Ortsgemeinde Niederweiler vom 10.01.2017**

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Niederweiler hat am 10.01.2017 aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477) in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich dieser Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Aufm Rech“ umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Niederweiler:

- Flur 2 Flurstück-Nr. 60, 59, 58, 57/1, 57/2, 56 55, 54, 194/1, 66, 65, 64/2, 64/1, 63, 61, 62/3, 67/4, 67/3, 68/1, 69, 70, 71/2, 71/1, 72 (Baugrundstücke), 86/30 (teilw.) 194/2, 194/1, 86/29, 200/2 (Verkehrsflächen), 91/1 (Spielplatz)

### **§ 2 INHALT**

Die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Aufm Rech“ hebt die „Satzung der Ortsgemeinde Niederweiler über den Bebauungsplan „Aufm Rech“ vom 28.03.1977 mit den Bestandteilen Planurkunde und Textfestsetzungen sowie die „Satzung der Ortsgemeinde Niederweiler zur I. Änderung des Bebauungsplans „Aufm Rech“ vom 27.01.1979 auf. Mit Datum des Inkrafttretens werden die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Aufm Rech“ dadurch gegenstandslos.

### **§ 3 INKRAFTTRETEN**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

55491 Niederweiler, den 10.01.2017  
ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER

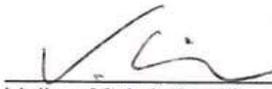
gez. Volker Mähringer-Kunz  

---

(Volker Mähringer-Kunz)  
Ortsbürgermeister



Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Aufm Rech“ übereinstimmt.  
Ortsgemeinde Niederweiler, den 2.2.2017

---

Volker Mähringer-Kunz  
Ortsbürgermeister



Verbandsgemeindeverwaltung  
55481 Kirchberg (Hunsrück)

für die Ortsgemeinde Niederweiler

## **Begründung**

### **zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Aufm Rech“ der Ortsgemeinde Niederweiler**

## **1. Ausgangssituation:**

### **1.1 Bisheriger Bebauungsplan**

Die Ortsgemeinde Niederweiler hatte in den Jahren 1972 bis 1977 das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aufm Rech“ durchgeführt, um dem damaligen Bedürfnis nach Baulandanfragen durch eine gesteuerte Ortserweiterung nachkommen zu können. Mit der I. Änderung vom 27.01.1979 wurden die Baugrenzen für zwei Grundstücke verändert. Mit der Ausfertigung am 11.09.2008 ist der Bebauungsplan rückwirkend zum 31.03.1977 in Kraft getreten.

Da das Plangebiet in erster Linie den Baulandbedarf befriedigen sollte, wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Festsetzungen enthalten insbesondere Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, zu Verkehrsflächen sowie zur Bauweise und Baugestaltung. Es handelt sich somit um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Daneben ist in der Planung ein Spielplatz vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt 17 Baugrundstücke, von denen 15 bebaut sind.

### **1.2 Gründe für die Aufhebung:**

Insbesondere die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (z.T. sehr einschränkende Festlegung von Baugrenzen) und zur Zulässigkeit von Nebenanlagen (Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig) haben die Nutzung der Baugrundstücke stark eingeschränkt. Auch die übrigen Festsetzungen insbesondere zur Gestaltung haben Einschränkungen für die Bauherrn ergeben, die nicht mehr zeitgemäß sind.

Neben der Möglichkeit, den Bebauungsplan zu ändern, bietet sich auch die Alternative an, den Bebauungsplan aufzuheben. Die Änderung des Bebauungsplans würde unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte nicht nur eine Änderung der Textfestsetzungen erfordern, sondern auch eine geänderte Planzeichnung. Eine annähernd gleiche Zielsetzung ist jedoch ohne den erheblichen planerischen Aufwand zu erreichen, indem der Plan aufgehoben wird. Bei einer Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben gemäß § 34 BauGB nach den dort genannten Vorgaben. Es sind keine Grundstücke vorhanden, deren Bebauung durch die Aufhebung des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten sind, so dass sich hierdurch keine Einschränkung bezüglich der bebaubaren Grundstücke ergibt.

Aus den vorgenannten Gründen wird der Bebauungsplan aufgehoben.

## **2. Verfahren**

### **2.1 Verfahrensart und Verfahrensabwicklung**

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes ist der Erlass einer entsprechenden Satzung und ein Beteiligungsverfahren – vergleichbar mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes – erforderlich. Es gelten daher grundsätzlich die gleichen Vorschriften wie für die Aufstellung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Da der Bebauungsplan „Aufm Rech“ in seinen wesentlichen Teilen bereits realisiert ist und die Bebauung der noch unbebauten Flurstücke bzw. bauliche Veränderungen an den Bestandsgebäuden zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden können, wird keine wesentliche Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabes eintreten, da sich zukünftige Bauvorhaben in diesem Bereich an der Eigenart der näheren Umgebung (Wohnbebauung) orientieren müssen.

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

Gemäß § 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 Aufhebung**

### **3.1 Erforderlichkeit:**

Wie bereits unter ‘Ausgangssituation’ dargelegt wurde, entspricht der Bebauungsplan „Aufm Rech“ nicht mehr dem Planungswillen der Gemeinde. Durch die Festsetzungen (z.B. zu den Nebenanlagen und den Gestaltungsvorschriften) werden den Bauherrn gravierende Einschränkungen auferlegt. Für Bauvorhaben, die den einschränkenden Vorgaben nicht entsprechen, werden in der ganz überwiegenden Zahl der Fälle die Voraussetzungen für eine Befreiungen oder Abweichung nicht gegeben sein. Um den Planungswillen der Ortsgemeinde umzusetzen, ist daher eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Wie bereits unter dem Punkt „Gründe für Aufhebung“ dargelegt wurde, erfolgte diese Anpassung anstelle der Änderung durch eine Aufhebung des Bebauungsplans, da auch hierdurch der Planungswille der Gemeinde umgesetzt werden kann.

### **3.2 Auswirkungen**

Nach Abschluss des Verfahrens wird durch die Inkraftsetzung der Aufhebungssatzung der bisherige Bebauungsplan gegenstandslos. Die Festsetzungen sind auch für die Verwaltungsbehörden ab dann nicht mehr anzuwenden. Stattdessen wird die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben zukünftig nach § 34 BauGB (Innenbereich/Ortslage) erfolgen, wobei hier keine Beeinträchtigungen gegenüber der bisherigen Zulässigkeit von Vorhaben zu erwarten sind. Vielmehr besteht mehr Spielraum bei der Beurteilung von Vorhaben etwa hinsichtlich der Baugestaltung oder des Standortes von Nebenanlagen.

Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes werden durch die Aufhebung nicht berührt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes bereits als Wohnbaufläche innerhalb der Ortslage dargestellt ist.

#### **4. Anlagen zu dieser Begründung:**

Zur Klarstellung sind dieser Begründung folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage 1: Übersichtskarte mit Darstellung des durch die Aufhebung betroffenen Bereiches
- Anlage 2: bisheriger Bebauungsplan mit Textfestsetzung und Planzeichnung

Aufgestellt durch die  
Verbandsgemeindeverwaltung  
55481 Kirchberg (Hunsrück)

#### **Ausgefertigt:**

Niederweiler, den 10.01.2017  
Ortsgemeinde 55491 Niederweiler

gez. Unterschrift

(Volker Mähringer-Kunz)  
Ortsbürgermeister



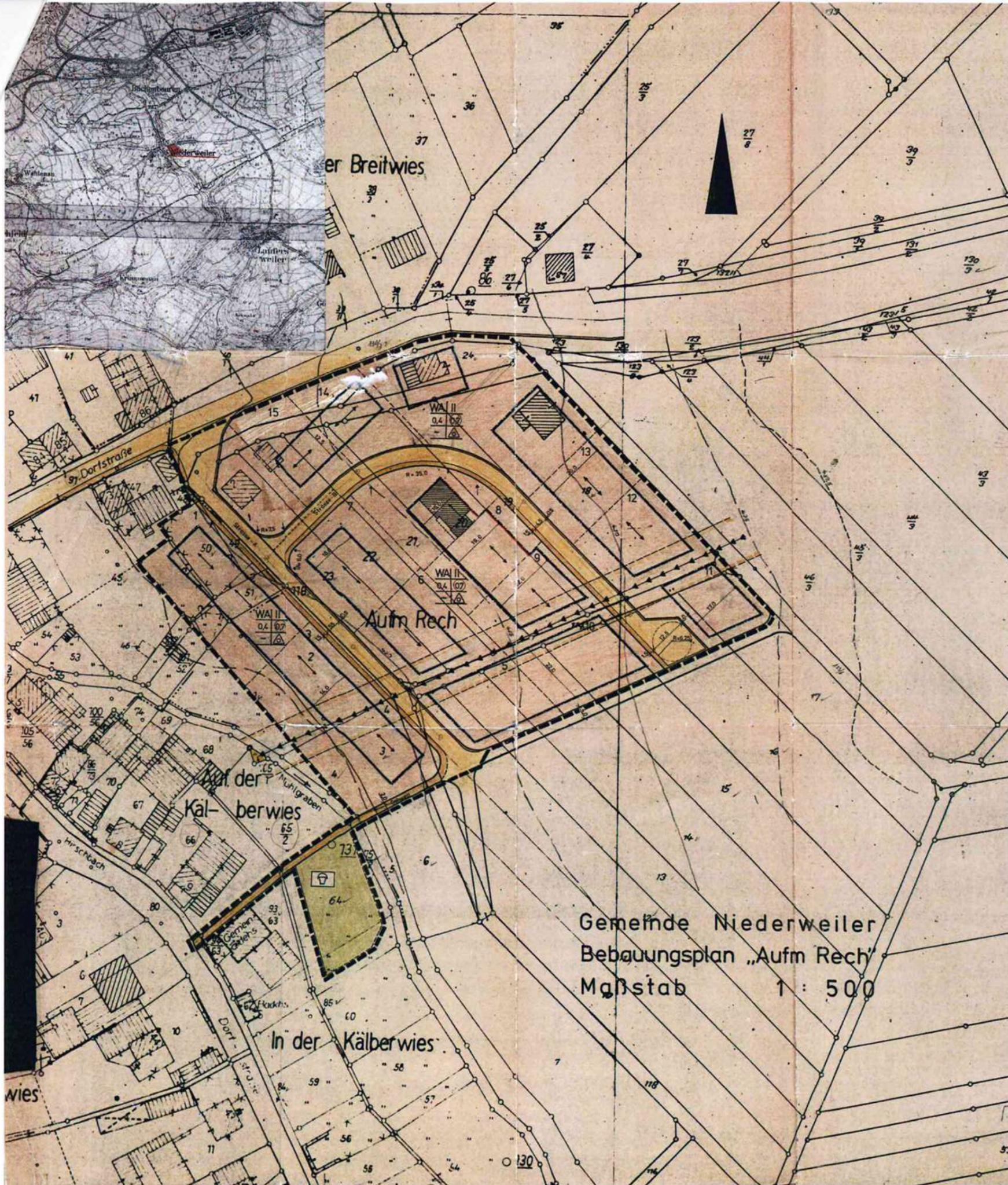
Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Aufm Rech“ einschließlich des folgenden Übersichtsplans, den bisherigen Textfestsetzungen und der Planzeichnung übereinstimmt.

Ortsgemeinde Niederweiler

  
\_\_\_\_\_  
(Volker Mähringer-Kunz)  
Ortsbürgermeister





- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEPAUUNGSPLANES
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- VON DER BEPAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
- VERKEHRSPFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- FIRSTRICHTUNG
- KINDERSPIELPLATZ
- GRÜNPLÄTZE
- PFLANZUNGEN
- UMFORMERSTATION
- LEITUNGSRECHT

ZU DIESEM BEPAUUNGSPLAN GEHÖREN AUSSERDEM:

- 1 EIN TEXTTEIL
- 2 EINE BEGRÜNDUNG
- 3 EINE SATZUNG

DER BEWAHNERAT HAT AM 24.7. 1972 DIE AUFSTELLUNG DES BEPAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN  
 NIEDERWEILER, DEN 24.7. 1972  
*P. Thum*  
 ORTSBÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEPAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT GEMÄSS § 2 ABS. 4 BBAUG BEI DER GEMEINDE NIEDERWEILER AUF DIE DAUER EINES MONATS UND ZWAR VOM 13.9.1976 BIS 13.10.1976 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN  
 ORT UND DAUER DER AUSLEGE SIND AM 29.9.1976 ÖRTSBLICHLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN  
 NIEDERWEILER, DEN 29.9.1976  
*P. Thum*  
 ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEPAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WURDE VOM GEMEINDERAT AM 19.10.1976 GEMÄSS § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
 GEGEHEN:  
 Kirchberg, den 19. April 1977  
*Kirchberg*  
 BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DES BEPAUUNGSPLANES DURCH DEN RHEIN-LANDSCHAFTS-VERBAND GEMÄSS § 11 BBAUG AM 7. DEZEMBER 1976  
 SIMMER, DEN 7. DEZEMBER 1976  
*Simmer*  
 LANDRAT

**2. Auftragserteilung**  
 Es wird beauftragt, dass die vorstehende Planzeichnung Gegenstand der Planüberprüfung ist, dass die technischen und rechtlichen Voraussetzungen der Bepauungspläne mit dem Willen der Organisationskommission und dem die für die Umsetzung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten werden.  
 15491 Niederweiler, den 04.09.2008  
 ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER  
*Jürgen Die*  
 Ortsbürgermeister

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSS
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUMASSEZAHL	BAUWEISE

BAUGEBIET
WR = REINES WOHNGEBIET
WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET

ZAHL DER VOLLGESCHOSS
II + I, S = 1 SOCKELGESCHOSS + 1 ERDGESCHOSS ZULÄSSIG
II + I, D = 1 ERDGESCHOSS + 1 DACHGESCHOSS ZULÄSSIG
II = ZWEIFGESCHOSSIGE BAUWEISE, ZWINGEND VORGESCHRIEBEN

GRUNDFLÄCHENZAHL
0,4 = 40% DER FLÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKES BEBAUBAR
GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,7 = SUMME DER GESCHOSSFLÄCHEN + 70% DER FLÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKES

BAUMASSEZAHL
ENTFALLT

BAUWEISE
△ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
△ NUR EINZELHÄUSER U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

AUFGESTELLT DURCH DAS KULTURAMT SIMMER  
 SIMMER, IM NOVEMBER 1974  
 KULTURAMT  
 IM AUFTRAG:  
*J. Pfeiffer*

DER GEMÄHNTE BEPAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG HAT GEMÄSS § 12 BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN, DIE BEWAHNERUNG SOHNE ORT UND ZEIT DER AUSLEGE SIND AM 30.3.1977 GEMÄSS § 12 BBAUG ÖRTSBLICHLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN  
 NIEDERWEILER, DEN 30.3.1977  
*P. Thum*  
 ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEPAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 30.3.1977 GEMÄSS § 10 BBAUG RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN  
 NIEDERWEILER, DEN 13. April 1977  
*P. Thum*  
 ORTSBÜRGERMEISTER

GESEHEN:  
 Kirchberg, den 19. April 1977  
*Kirchberg*  
 BÜRGERMEISTER

VERHANDSGEMEINDEVERWALTUNG, KIRCHBERG  
*Kirchberg*  
 BÜRGERMEISTER

**1. Bekanntmachung**  
 Die öffentliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 Bepauungspläne  
 15491 Niederweiler, den 04.09.2008  
 ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER  
*Jürgen Die*  
 Ortsbürgermeister