

Verbandsgemeindeverwaltung  
55481 Kirchberg (Hunsrück)

für die Ortsgemeinde Schwarzen

## **Begründung**

zur Aufhebung des Bebauungsplanes  
„Im Flürchen“ der Ortsgemeinde Schwarzen

### **1. Ausgangssituation:**

#### **1.1 Bisheriger Bebauungsplan**

Die Ortsgemeinde Schwarzen hatte in den Jahren 1983 bis 1985 das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Flürchen“ durchgeführt, um den damaligen Bedürfnis nach Baulandanfragen durch eine gesteuerte Ortserweiterung nachkommen zu können. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan ab 28.11.1985 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Da mit der Ausweisung der Baulandbedarf für Wohnhäuser gedeckt werden sollte, wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung der Hauptstraße ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die Festsetzungen enthalten darüber hinaus insbesondere Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, zu Grün- und Verkehrsflächen sowie zur Bauweise und zur Baugestaltung. Es handelt sich somit um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 9 Bauplätze, wovon 7 bereits bebaut sind. Die Straße ist ebenfalls vorhanden. Das Baugebiet wurde im Jahr 2006 durch das Baugebiet „Im Flürchen II“ erweitert.

#### **1.2 Gründe für die Aufhebung:**

Der Bebauungsplan hat jedoch keinen Ausfertigungsvermerk womit bestätigt wird, dass die textlichen und zeichnerischen Inhalte der Planurkunde mit dem Willen des Gemeinderates übereinstimmen und die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Die Feststellung, dass der Bebauungsplan trotz des vorstehenden Mangels nichtig oder nicht mehr anzuwenden ist, kann nur von einem Gericht oder der Gemeinde getroffen werden.

In vergleichbaren Fällen hat die Rechtsprechung dazu entschieden, dass der Bebauungsplan bis zur Behebung des Mangels zwar nicht nichtig ist aber keine Rechtswirkung entfaltet (vgl. Urteil OVG Rheinland-Pfalz vom 15.05.2003, Az. 1 C 11224/02.OVG). Somit weist der Bebauungsplan Mängel auf, die bei einer gerichtlichen Überprüfung sehr wahrscheinlich zur Feststellung seiner Unwirksamkeit führen würden.

Sofern der Bebauungsplan unter Behebung des Fehlers rückwirkend ausgefertigt werden soll, ist jedoch zu bedenken, dass der Bebauungsplan dem nunmehr geltenden Recht bzw. auch den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen sollte.

Die konkrete Festlegung der Vollgeschosse im Ordnungsbereich 1 auf „(EG + DG)“ wird zwischenzeitlich als rechtlich bedenklich angesehen, da die Baunutzungsverordnung lediglich die Festsetzung der „Zahl der Vollgeschosse“ zulässt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (im Ordnungsbereich 3), welches gegenüber den Nutzungen „Wohnen und Gewerbe“ vorrangig der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsstellen dienen soll, wird zwischenzeitlich als überholt angesehen. Eine Zweckbestimmung als Dorfgebiet liegt nicht mehr vor, da die tatsächliche Bebauung ausschließlich mit Wohngebäuden erfolgt ist. Der Gebietscharakter entspricht daher einem Wohngebiet.

Den tatsächlichen Gegebenheiten widerspricht die Festsetzung eines „Wendehammers“ im Bereich des Flurstücks 37/1, der nicht gebaut wurde. Darüber hinaus wurde der westliche Teil der Erschließungsstraße „Im Flürchen“ als Wirtschaftsweg im Bebauungsplan dargestellt. Zudem sind einige Flächen „Verkehrsgrün“ nicht angelegt worden.

Neben der Möglichkeit, den Bebauungsplan zu ändern und ggf. rückwirkend auszufertigen, 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 hat sich der Ortsgemeinderat Schwarzen in der Sitzung vom 18.05.2016 für eine Aufhebung des Bebauungsplans entschieden.

## **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 „Im Flürchen“ in seinen wesentlichen Teilen bereits realisiert ist und die Bebauung der einzigen unbebauten Fläche bzw. bauliche Veränderungen an den Bestandsgebäuden zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden können, wird keine wesentliche Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabes eintreten, da sich zukünftigen Bauvorhaben in diesem Bereich an der Eigenart der näheren Umgebung 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, würde der Bebauungsplan „Im Flürchen“ in einem gerichtlichen Verfahren mit einiger Sicherheit so beurteilt, dass er wegen des Ausfertigungsmangels keine Rechtswirkung entfaltet. Zudem ist er auch wegen der weiteren Punkte (Festsetzung der Vollgeschosse und der Art der baulichen Nutzung) als rechtlich bedenklich bzw. als überholt einzustufen. Das Ziel des Bebauungsplanes ist aufgrund der fast vollständigen Bebauung des Plangebiets erreicht. Die weitgehenden Einschränkungen, die sich aus der Rechtsunsicherheit und den Festsetzungen ergeben, entsprechen nicht mehr dem Planungswillen der Ortsgemeinde.

### 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 baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben zukünftig nach § 34 BauGB (Innenbereich/Ortslage) erfolgen, wobei hier keine Beeinträchtigungen zu 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. Hierbei sind dann die gesetzlichen Vorgaben, insbesondere des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung zu beachten.

Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes werden durch die Aufhebung nicht berührt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes bereits als Misch- bzw. Wohnbaufläche 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:

Datum: 5.10.2016

Ortsgemeinde  
55481 Schwarzen

  
\_\_\_\_\_  
(Achim Reck)  
Ortsbürgermeister





**Schwarzen**

396,5

Geltungsbereich  
Bebauungsplan  
„Im Flürchen“



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Ziff.1 BBauG)

Als Art der baulichen Nutzung ist für die Bereiche mit den Ordnungsziffern 1 + 2 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach §4 BauNVO, für den Bereich mit der Ordnungsziffer 3 "Dorfgebiet" (MD) nach §5 BauNVO festgesetzt.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in §4 (3) Ziff.4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff.5 (Tankstellen) der BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Ziff.1 BauNVO).

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Ziff.1 BBauG) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 ist die II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze - bestehend aus dem Erdgeschoss (EG) und dem Dachgeschoss (DG) - festgesetzt.

Im Bereich mit den Ordnungsziffern 2 + 3 sind II Vollgeschosse im aufstehenden Mauerwerk als Höchstgrenze zulässig.

### 3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 (1) Ziff.2 BBauG und §22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§22 (2) BauNVO). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch das (↔) Symbol festgesetzt. Die Ausrichtung der Firstlinie der Hauptgebäude (längsten Teile) ist entsprechend den Festlegungen im Bebauungsplan vorzunehmen.

### 4. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§9 (1) Ziff.4 BBauG und §14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 (1) Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§1 (1) BauNVO).

### 5. STELLPLATZ UND GARAGEN (§9 (1) Ziff.4 BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die Garage nach §17 (7) LBauO in einem der seitlichen Bauwiche außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden soll. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.

### 6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN - (§9 (1) Ziff.10 BBauG)

Im Bereich der dargestellten Sichtflächen sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

### 7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

System - Skizze



## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§121 (1) Ziff.1 BauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind glänzende Metallteile, künstlich strukturierte Putzarten sowie grellbunte Farbgebungen zu vermeiden.

### 2. DACHGESTALTUNG (§123 (1) Ziff.1 BauO)

Je Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig.

Bei I Vollgeschoß am aufgehenden Mauerwerk ist die Dachneigung von mind. 25° bis max. 48° festgesetzt.

Liegt die Firstlinie bei unsymmetrischen Dächern um mehr als die Hälfte außerhalb der Mittellinie des Gebäudes (im äußeren Viertel), so darf die Neigung des kurzen Schenkels bis 55° betragen, wenn hierbei keine höhere Firsthöhe als bei symmetrischer Dachgestaltung erreicht wird.

Drempel (Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren) sind bis zu einer Höhe von max. 0,70 m erlaubt.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Sie sind als Einzelgauben zu errichten, wobei ein Mindestabstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.

Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.

Liegende Dachfenster und Luken können ausnahmsweise gestattet werden. Hierbei darf die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster und Luken ein Sechstel der Dachlänge nicht überschreiten.

Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten.

Die Traufe ist durchzuziehen.

Fulldächer sind nur als versetzte Satteldächer zulässig.

Überlichter sollen nicht als geschlossene Fensterbänder ausgeführt werden.

Bei II Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk ist die Dachneigung auf 20° - 30° beschränkt. Hierbei sind Drempel und Dachaufbauten unzulässig.

Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Diese sind mit einer umlaufenden, horizontalen Blende (Attika) in Holz oder den Materialien der Dacheindeckung zu versehen.

Die Dacheindeckung darf im gesamten Plangebiet landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

### 3. EINFRIEDUNGEN (§121 (1) Ziff.7 BauO)

Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht höher als 0,80 m zulässig. Winterharte Laubbühlzhecken und naturbelassene Holzlattenzäune sind vorzugsweise zu verwenden.

## GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. PFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH (§ 9 (1) Ziff. 2ba BauO)

Im öffentlichen Bereich sind an den festgesetzten Standorten - Kopfenden der Parkstreifen, Verkehrsgrünflächen - hochstämmige Bäume zu pflanzen.

### 2. PFLANZBINDUNGEN IN PRIVATEN BEREICH

Innerhalb der durch dieses Symbol (⊙ ⊙ ⊙ ⊙) umgrenzten Flächen sind je Baugrundstück mindestens zu pflanzen:

3 Bäume I. oder II. Ordnungsgröße sowie  
5 Sträucher.

Für die Pflanzungen nach Nr. 1. und 2. sind heimische Laubholzarten zu verwenden. Über diese Pflanzbindungen hinausgehende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern unterliegen keinen Beschränkungen.