

Verbandsgemeindeverwaltung
55481 Kirchberg (Hunsrück)

für die Ortsgemeinde 55487 Sohren

Begründung

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Am Berg“
der Ortsgemeinde Sohren**

Schlussfassung

Inhaltsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
1. Ausgangssituation	
1.1 Bisheriger Bebauungsplan	2
1.2 Grundlage der Änderung	2
2. Verfahren	
2.1 Verfahrensart	3
2.2 Aufstellungsbeschluss	3
2.3 Beteiligungsverfahren	3
2.4 Satzungsbeschluss	3
2.5 Ausfertigung / Inkrafttreten	4
3. Inhalt des Änderungsverfahrens	
3.1 Erforderlichkeit	4
3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.3 Geltungsbereich der Änderungen	5
3.4 Einzelpunkte der Änderungen	5
3.5 Erschließung	11
3.6 Naturschutz / Umweltauswirkungen / Immissionssituation	11
4. Rechtsgrundlagen	11
<u>Anlagen:</u>	
Anlage 1: Verfahrensvermerke	13
Anlage 2: Übersichtskarte	14

1. Ausgangssituation:

1.1 Bisheriger Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan „Am Berg“ der Ortsgemeinde Sohren wurde in den Jahren 1985 bis 1988 aufgestellt, um den erkennbaren Bedarf für die künftige wohnbauliche Ortsentwicklung mit einer Fläche von ca. 8,5 ha abzudecken. Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 05.11.1985 wurde das durchgeführte Verfahren mit dem Satzungsbeschluss vom 16.03.1987 beendet; die ursprüngliche Bekanntmachung erfolgte am 14.01.1988.

Wie später festgestellt wurde, litt der Bebauungsplan - wie allgemein bei den früheren Bebauungsplänen geschehen und von der Rechtsprechung in vergleichbaren Fällen beanstandet wurde - formell unter einem Ausfertigungsmangel. Dieser wurde entsprechend dem Beschluss des Ortsgemeinderates vom 16.09.1994 in einem Verfahren nach § 215 Abs. 3 BauGB (damalige Fassung) geheilt und der Bebauungsplan rückwirkend zum Zeitpunkt des ursprünglich vorgesehenen Datums 14.01.1988 nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB, mit dem als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt ist.

Das Baugebiet wurde in zwei getrennten Bauabschnitten umgesetzt, die zweite Erschließungsphase wurde nach vertraglicher Vereinbarung von einem Erschließungsträger durchgeführt. Entsprechend der Vereinbarung sind die bisher nicht bebauten Grundstücke an die Ortsgemeinde zurückgefallen, wobei im Zeitpunkt der Verfahrensabwicklung im Jahre 2010 noch 11 Bauplätze für eine Vermarktung zur Verfügung standen.

1.2 Grundlage der Änderung:

Wegen des zeitlichen Ursprungs der Festsetzungen des Bebauungsplanes, zur Sicherung einer einheitlichen baulichen Entwicklung und zur Auflockerung einer teilweise zu weitgehenden Eingrenzung durch die baurechtlichen Anforderungen wurden zur Aktualisierung und Anpassung an die Rechtslage mehrere Änderungen insbesondere an den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen.

So sollen die Gebäudehöhen durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe gesteuert werden, um die der Planung grundsätzlich zugrunde liegende 1 ½- geschossige Bauweise zu definieren. Die Stellung der baulichen Anlagen – konkret die Ausrichtung der längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) – laut den Darstellungen in der Planurkunde hatte sich bei der Bauumsetzung eher als erschwerend als sinnvoll steuernd herausgestellt. Da die Darstellungen nicht einheitlich vorgenommen wurden, ergaben sich im Laufe der Bautätigkeiten viele Befreiungstatbestände, damit die einzelnen Bauwerke sinnvoll im Baugrundstück platziert werden konnten; der Gesamtaufbau des Wohngebietes erfuhr dadurch allerdings keine Beeinträchtigung.

Neben diesen Schwerpunkten der Planänderungsabsicht wurde auch das Gestaltungskonzept aufgelockert, um eine einfachere und vielfältigere Bauumsetzung bei Rücksichtnahme auf den bereits entwickelten Bestand unter zeitgemäßen Aspekten zu ermöglichen. Die konkreten Änderungen werden nachfolgend noch einzeln dargestellt und erläutert.

Der von der Verwaltung in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Sohren erarbeitete Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ sieht nur eine Änderung der textlichen Festsetzungen vor. Bei den zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde ist lediglich die Darstellung der Hauptfirstrichtung betroffen. Um den Aufwand einer Neuerstellung der Planurkunde - Digitalisierung und Neudarstellung der Gesamtfläche ohne Pfeile zur Stellung der baulichen Anlagen - zu vermeiden, wird gleichzeitig mit der Inkraftsetzung ein textlicher Hinweis auf der Planurkunde angebracht, dass diese Darstellung nicht mehr gültig ist. Aus sonstigen Gesichtspunkten ergab sich ebenfalls keine Grundlage, die Planzeichnung abzuändern.

2. Verfahren:

2.1 Verfahrensart:

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung des Wohngebietes nicht berührt. Für die im Ergebnis von den Auswirkungen her geringen Anpassungen und Aktualisierungen, die sich größtenteils in Detailregelungen auswirken, wurde deshalb ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde aus diesen Gründen auch verzichtet (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 BauGB).

Zur Verfahrensabwicklung wurde 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) vorgenommen. Beide Beteiligungen konnten parallel erfolgen, was die wirksamste Mitwirkung ergab.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde in diesem Verfahren u.a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB entfiel.

2.2 Aufstellungsbeschluss:

Der Ortsgemeinderat hatte bereits am 05.07.2007 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ gefasst. Gleichzeitig wurde die Entwurfsfassung entsprechend der vorher abgestimmten Inhalte angenommen. Da die Änderung noch nicht umgesetzt wurde, erfolgte im Sommer 2010 eine erneute Bestätigung der gleichen Änderungsabsichten durch die Ortsgemeinde. Durch die Beschlusslage wurde bereits die Grundlage für das notwendige Beteiligungsverfahren geschaffen.

Von der Verwaltung wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 28.10.2010 in den Mitteilungen der Verbandsgemeinde Kirchberg Nr. 43/2010 öffentlich bekannt gemacht.

2.3 Beteiligungsverfahren:

Nach Zusammenstellung der notwendigen Änderungsunterlagen durch die Verbandsgemeindeverwaltung wurde das gesetzliche Beteiligungsverfahren nach den Vorschriften der §§ 2 bis 4 BauGB durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung in den Mitteilungen der Verbandsgemeinde Kirchberg Nr. 43/2010 vom 28.10.2010 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Verwaltung in der Zeit vom 05.11.2010 bis einschließlich 06.12.2010. Parallel dazu wurde den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 09.12.2010 gegeben.

Eingaben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung waren nicht zu verzeichnen. Von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt vier Stellungnahmen ein, wovon lediglich eine Stellungnahme einer Würdigung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bedurfte. Das Abwägungsergebnis laut Beschluss des Ortsgemeinderates vom 08.09.2011 führte nicht zu Veränderungen an den Planinhalten.

2.4 Satzungsbeschluss:

Nach dem Würdigungsergebnis erfolgte am 08.09.2011 der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Ortsgemeinderat.

2.5 Ausfertigung / Inkrafttreten:

Im Jahre 2018 fiel im Zusammenhang mit einem Baugesuch auf, dass das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes noch nicht abgeschlossen war. Nach Prüfung der Verfahrensunterlagen und Abstimmung zwischen Ortsgemeinde und Verwaltung wurden im November 2018 die abschließenden Planunterlagen zusammengestellt einschließlich einer Überarbeitung dieser Begründung.

Da die Planunterlagen insgesamt auf das Datum vorbereitet worden waren, erfolgte am 27.11.2018 die Ausfertigung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ durch den Ortsbürgermeister, die Ausfertigung der Testfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Unterschrift unter die vorliegende Begründung.

Nach der Ausfertigung wird die Bekanntmachung in den Mitteilungen der Verbandsgemeinde Kirchberg erfolgen (vorgesehen für den 06.12.2018). Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft (somit vorgesehen für den 06.12.2018). Das Verfahren wird damit abgeschlossen sein.

Daneben wird zur Klarstellung auf der Planurkunde der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Am Berg“ ein Hinweis angebracht und vom Ortsbürgermeister unterzeichnet, dass die zeichnerische Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) mit Inkrafttreten der 1. Änderung nicht mehr gilt, auch wenn die Darstellung noch weiter vorhanden ist. Diese Angaben werden als ausreichend angesehen, da die Veränderung durch den Hinweis ersichtlich ist und weitere Veränderungen an der Planzeichnung nicht vorgenommen wurden. Eine aufwendige Neuausstellung der ansonsten unverändert gebliebenen Planurkunde durch ein Planungsbüro wird dadurch vermieden. Inhaltlich erfolgt die Veränderung konkret zur Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) durch die Inkraftsetzung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“.

3. Inhalt des Änderungsverfahrens:

3.1 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 oder Ergänzung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zur Festsetzung von Vollgeschossen gibt es Rechtsprechung, die die bisher in der Nutzungsschablone auf der Planurkunde des Bebauungsplanes „Am Berg“ formulierte Zahl der Vollgeschosse „II (EG + DG) + KG“ als kritisch erscheinen lässt, da neben der konkreten Anzahl auch die Lage der Vollgeschosse geregelt werden soll. Die Textfestsetzungen ergänzen die Anforderungen, dass die „II-geschossige Bebauung – bestehend aus dem Erd- und dem Dachgeschoss – als Höchstgrenze festgesetzt“ wird. Auch wenn die festgestellte Rechtsprechung (z.B. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen vom 17.01.1994, Az. 11 A 2396/90, Beschluss BVerwG vom 25.02.1997, Az. 4 NB 30.96) nicht den identischen Fall beurteilt, erscheint es zumindest fraglich, ob der Bebauungsplan diesbezüglich einem Gerichtsverfahren standhalten würde. Aus diesem Grund ergibt sich bereits eine Erforderlichkeit für die Planänderung, um eine rechtlich gesicherte Bauumsetzung zu gewährleisten. Durch die Aufnahme von Höchstmaßen zur Trauf- und Firsthöhe soll dies gesichert werden, um im Ergebnis die Bauform 1 ½-geschossig – zu deren Umsetzung die bisherige Festsetzung aufgenommen war - beizubehalten.

Die Erforderlichkeit der weiteren Planänderungen lässt sich unter gleichen Gesichtspunkten belegen:

Die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung ist bisher nicht nachvollziehbar einheitlich herzuleiten, sondern teilweise nur mit der Regel „rechtwinklig zur Nachbargrenze“ erklärbar. Da bereits in vielen begründeten Fällen mittels Befreiungen andere Stellungen der Baukörper entstanden sind, erscheint es gerechtfertigt, die Hauptfirstrichtung freizustellen.

Bei den einzelnen Festsetzungen zur Baugestaltung wurden auch Bauentwicklungen berücksichtigt, wobei speziell Regelungen zu Außenflächen der Gebäude und zur Dachfarbe mangels Bestimmtheit rechtlich ebenfalls nicht mehr haltbar erscheinen.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen:

Die vorgesehenen Änderungen beinhalten keine Veränderung zur Art der baulichen Nutzung; dadurch ist bereits ausgeschlossen, dass Vorgaben übergeordneter Planungen (Landesentwicklungsprogramm IV, Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg) betroffen sind. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO ausgewiesen; auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ bleibt somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Vorgaben anderer Fachplanungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht angesprochen, da der Geltungsbereich und die Inhaltsschwerpunkte nicht verändert werden.

3.3 Geltungsbereich der Änderungen:

Die 1. Änderung betrifft den vollständigen Geltungsbereich der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Am Berg“. Konkret sind die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Sohren betroffen (Stand Satzungsbeschluss):

- Flur 4 Flurstücke 37/1 (teilweise), 60/6 (teilweise), 65/1 (teilweise),
- Flur 5 Flurstücke 155/1 (teilweise), 189/1, 189/2, 189/3, 189/4, 189/5 (teilweise), 190/1 (teilweise), 192/1 (teilweise), 202 bis 220, 221/2, 223/1, 224 bis 226, 227/1, 227/2, 228 bis 233, 234/1, 234/2, 235, 236/1, 236/2, 238/2, 239 bis 247, 248/3, 250/3, 250/4, 252/1, 252/2, 252/3, 253/4, 254/1, 254/2, 255 bis 257, 258/1, 259, 260, 261/3, 262/2, 262/3, 263, 264/1, 264/2,
- Flur 6 Flurstücke 108 bis 111, 112/1, 118/1, 120/1, 122/2, 126/4, 128/1, 130/1, 132, 134/1, 135, 136, 137, 138 (teilweise), 139, 140, 142/1, 144/1, 146/1, 149/1, 151/1, 160/1, 164/1, 165 bis 168, 170/2, 170/4, 170/5, 171/1, 171/2, 172/1, 172/2, 172/3, 173 bis 176, 179/1, 180, 181, 182/1, 183/1, 196/1, 198/1, 205, 206, 207/1, 210, 211/1, 212 bis 220, 221/1, 221/4, 221/5, 221/9, 222/4, 222/5, 222/6, 222/7 und
- Flur 7 Flurstück 106 (teilweise).

In der Anlage 2 ist eine Übersichtskarte abgedruckt, aus der die Umgrenzung des Geltungsbereichs ersichtlich ist.

3.4 Einzelpunkte der Änderungen:

Die nachfolgenden Änderungen wurden im Einzelnen gegenüber der Ursprungsfassung vorgenommen (Gegenüberstellung alt / neu); die angefügte Erläuterung stellt jeweils die Beweggründe und eine Beurteilung des Inhalts der Änderung dar:

3.4.1 Anpassungen zur Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen:

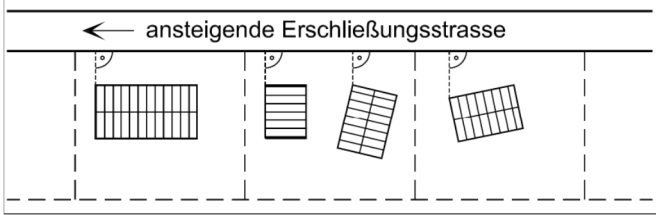
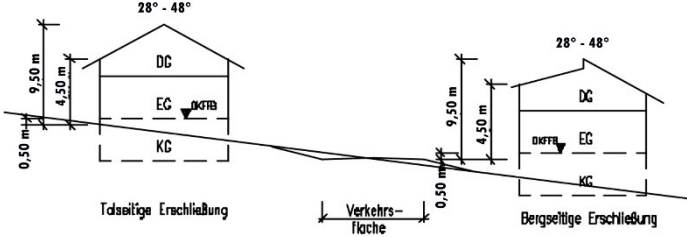
3.4.1.1 Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse:

<u>a) bisherige Regelung:</u>	Nutzungsschablone: II (EG + DG) + KG Textfestsetzungen: Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die II-geschossige Bebauung - bestehend aus dem Erd- und dem Dachgeschoss - als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der II-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Gelände- verhältnisse bedingt freistehendes Kellergeschoss - im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO - handelt.
<u>b) Inhalt Änderung:</u>	Nutzungsschablone: II Textfestsetzungen: Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt; zur Definition der Vollgeschosse gilt § 2 Abs. 4 Satz 2 LBauO. Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Gelände- verhältnisse (Urgelände) bedingtes Geschoss

	im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 1 LBauO handelt, dessen Fußboden zumindest teilweise unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegt, und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
<u>c) Begründung:</u>	<p>Der Zusatz, dass Vollgeschosse im Erd- und Dachgeschoss sein dürfen, regelt über der Zahl von Vollgeschossen auch deren Lage im Gebäude. Diese Vorgabe dürfte mangels Ermächtigungsgrundlage nicht zulässig sein, die Rechtsprechung hat vergleichbare Urteile erlassen.</p> <p>Ziel der bisherigen Festsetzung zu den Vollgeschossen war, mit der Zuordnung der zulässigen Vollgeschosse lediglich im Erd- und Dachgeschoss eine sogenannte 1 ½-geschossige Bebauung zu erlauben. Eine Bebauung mit einem Erd-, Ober- und einem Dachgeschoss war nicht Planungswille. Durch die Rechtsprechung wurde hierzu aber deutlich festgestellt, dass für die Anordnung, d.h. wo sich die Vollgeschosse befinden dürfen, keine ausreichende Ermächtigungsgrundlage vorhanden ist (z.B. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen vom 17.01.1994, Az. 11 A 2396/90, Beschluss BVerwG vom 25.02.1997, Az. 4 NB 30.96). Die Rechtsprechung des OVG Nordrhein-Westfalen kam in dem dortigen Einzelfall sogar zum Ergebnis, dass der Fehler zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes geführt hat. Auch wenn der Sachverhalt nicht identisch sein sollte, will die Ortsgemeinde mit den Änderungen die Anforderungen rechtssicher machen.</p> <p>Es soll weiterhin an der 1 ½-geschossigen Bauweise festgehalten werden. Dazu wurde die Zahl der Vollgeschosse mit II festgelegt (§ 16 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO), daneben soll durch eine Traufhöhenbegrenzung nach § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO verhindert werden, dass zwischen Dachgeschoss und Erdgeschoss noch ein weiteres Geschoss entstehen kann. Die Details hierzu werden unter Ziffer 3.4.1.2 erläutert.</p> <p>Die Ergänzung, dass auch maximal 3 Vollgeschosse durch ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingtes Kellergeschoss weiterhin erlaubt bleiben sollen, ist den Geländebeziehungen des Baugebietes geschuldet, da diese Entwicklung bei den großen Höhenunterschieden häufig zutreffen kann. Dadurch bleibt weiter ausdrücklich ausgeschlossen, dass durch Abgrabungen Kellergeschosse zu Vollgeschossen werden können, denn diese Ausnutzung für Gebäude ist weiterhin nicht erwünscht. Die weitergehenden Formulierungen dienen der Definition des Begriffs „Kellergeschoss“ und der Klarstellung, dass die Geschossflächenzahl davon unabhängig zu beachten ist.</p>

3.4.1.2 Festsetzung zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe:

<u>a) bisherige Regelung:</u>	keine Regelung zu Trauf- bzw. Firsthöhe
<u>b) Inhalt Änderung:</u>	<p>Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine maximale Traufhöhe von 4,50 m, • eine maximale Firsthöhe von 9,50 m, <p>jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:</p> <p><u>unterer Bezugspunkt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen- / Gehwegkante entlang der Grundstücksgrenze • bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes <p><u>oberer Bezugspunkt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, • für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First; <p>siehe jeweils die nachfolgenden Darstellungen:</p>

	<p style="text-align: center;">Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes</p>  <p style="text-align: center;">Systemskizze / Bebauung</p>  <p><u>Ausnahme für die Traufhöhe:</u> Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.</p>
<p><u>c) Begründung:</u></p>	<p>Es soll weiterhin an der 1 ½-geschossigen Bauweise festgehalten werden. Dazu soll neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit II durch eine Traufhöhenbegrenzung nach § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO verhindert werden, dass zwischen Dachgeschoss und Erdgeschoss noch ein weiteres Geschoss entstehen kann. Die Bezugspunkte für die Traufhöhe wurden konkret vorgegeben, um Klarheit bei der Rechtsanwendung zu haben. Die allgemeine zugelassene Ausnahme von der maximalen Traufhöhe auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude soll ermöglichen, dass Vorbauten oder auch Anbauten, z.B. in einer Turmform, ohne diese Beschränkung möglich sind. Diese häufig vorgesehenen Vorsprünge zum Hauptbaukörper können in der Regel die allgemeine Traufhöhe nicht einhalten, da sie aus dem Dachbereich heraus beginnen, zur Ausnutzung des begrenzten Innenraumes eine größere Wandhöhe aufweisen und gestalterisch nicht stören bzw. dem Baukörper sinnvolle Akzente setzen. Die Ortsgemeinde möchte die Bauausführung mit solchen Voroder Anbauten ermöglichen, wobei zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude ausreichen sollen und auch mit Absicht nicht auf die Traufseite des Gebäudes beschränkt sind, damit insbesondere z.B. Turmformen auch auf der Giebelseite angebaut werden können.</p> <p>Daneben wird eine Firsthöhe von 9,50 m mit den angegebenen Bezugspunkten festgesetzt, um die Gesamthöhe von Gebäuden verträglich zu begrenzen. Das Maß wurde anhand der vorhandenen Bebauung und einer anzunehmenden Höhe bei üblicher Ausnutzung einer 1 ½-geschossigen Bebauung festgelegt, um einerseits zu begrenzen allerdings auch notwendige Höhen zu berücksichtigen.</p>

3.4.2 Streichung der Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung):

<p><u>a) bisherige Regelung:</u></p>	<p>Planzeichnung: Symbole (Pfeile) zur konkreten Festlegung der Richtung Textfestsetzungen: Stellung der baulichen Anlagen: Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das (↔) Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen.</p>
<p><u>b) Inhalt Änderung:</u></p>	<p>Planzeichnung: Es soll ein Vermerk angebracht werden, dass die Festsetzung der Hauptfirstrichtung durch das Symbol nicht mehr gilt. Textfestsetzung: keine Regelung mehr</p>

<p><u>c) Begründung:</u></p>	<p>Die bisherige Festsetzung zur Hauptfirstrichtung lässt sich anhand der Planzeichnung auf die Grundregelung erklären, dass die Giebel grundsätzlich rechtwinklig zur Nachbargrenze vorgeschrieben waren. Bei einigen Eckgrundstücken wurden mit diesen Vorgaben auch zwei Alternativen erlaubt, allerdings nicht bei allen. Durch teilweise unterschiedliche Grundstückszuschnitte (schräge seitliche Grundstücksgrenzen) ergibt sich in der Gesamtheit keine gleichmäßige Anordnung der Gebäude (Trauf- zu Giebelseite), erschwerend kommt hinzu, dass nicht alle Bauplätze entsprechend dem Vorschlag parzelliert wurden und in diesen Fällen die Symboldarstellung einer sinnvollen Umsetzung widerspricht. Aus diesen Gründen wurden in der Vergangenheit bereits viele Befreiungen ausgesprochen.</p> <p>Deshalb erfolgt die Streichung der Regelung, zumal für die verbleibenden Baulücken keine Gefahr einer ungeordneten Entwicklung gesehen wird. Der Vermerk auf der Planzeichnung der Ursprungsfassung wird zur Klarstellung für ausreichend angesehen, wodurch eine vollständige kostenintensive Neubearbeitung der Planzeichnung mit entsprechendem Zeichenaufwand (Digitalisierung, Neuüberplanung) entbehrlich ist.</p>
------------------------------	--

3.4.3 Anpassung Gestaltungsvorgaben (bauordnungsrechtliche Festsetzungen):

3.4.3.1 Streichung Festsetzung zu Außenflächen von Gebäuden:

<p><u>a) bisherige Regelung:</u></p>	<p>Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.</p>
<p><u>b) Inhalt Änderung:</u></p>	<p>keine Regelung mehr</p>
<p><u>c) Begründung:</u></p>	<p>Die bisherige Festsetzung enthält mit den Anforderungen „grell-bunte Farben“, „natürliche und ortstypische Materialien“ Formulierungen, die Zweifel an der ausreichenden Bestimmtheit aufkommen lassen. Unabhängig davon sind diese Anforderungen sehr weitgehend und nicht mehr zeitgemäß, sie engen Bauwillige in den heute möglichen und üblichen Gestaltungsvorstellungen sehr ein, und sollen deshalb aus den Gestaltungsvorgaben der Ortsgemeinde entfallen.</p>

3.4.3.2 Streichung Festsetzung zur Kniestockhöhe:

<p><u>a) bisherige Regelung:</u></p>	<p>Drempel (Kniestock) von max. 0,75 m sind erlaubt.</p>
<p><u>b) Inhalt Änderung:</u></p>	<p>keine Regelung mehr</p>
<p><u>c) Begründung:</u></p>	<p>Die Festlegung eines maximal zulässigen Kniestocks hält die Ortsgemeinde für entbehrlich, insbesondere nachdem eine Traufhöhenbegrenzung aufgenommen ist, die für die äußere Ansicht bereits eindeutige Höhenvorgaben liefert. Eine weitergehende Festlegung der Höhe zwischen Erdgeschossdecke und Dachtraufe wird nicht mehr für erforderlich gehalten, auch um Bauwilligen etwas mehr Spielraum in der inneren Ausgestaltung zu ermöglichen.</p>

3.4.3.3 Streichung Festsetzung zur Dachfarbe / -eindeckung:

<p><u>a) bisherige Regelung:</u></p>	<p>Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe der im Ortsbild anzutreffenden (Schiefer und Pfannen) Eindeckung anzupassen.</p>
<p><u>b) Inhalt Änderung:</u></p>	<p>keine Regelung zur Dachfarbe mehr Großflächige Elemente sind für die Dacheindeckung unzulässig; dies gilt nicht für Dachbegrünungen, Dächern von Wintergärten sowie für Anlagen zur Solarenergiegewinnung bzw. Photovoltaikanlagen.</p>
<p><u>c) Begründung:</u></p>	<p>Durch die Rechtsprechung wurde in mehreren Fällen festgestellt, dass eine Formulierung „dunkelfarbig“ zur Dacheindeckung nicht ausreichend bestimmt genug ist und insoweit keine rechtlichen Wirkungen entfaltet; im</p>

	<p>Falle eines Rechtsstreites wäre diese Anforderungen im Ergebnis nicht haltbar. Soweit eine Regelung zur Dachfarbe erfolgen soll, müsste z.B. mittels allgemein bekannter Farbfestlegungen (denkbar als RAL-Farbtöne, denen die Dacheindeckung zu entsprechen hat) ein konkreter Rahmen vorgegeben werden.</p> <p>Die Ortsgemeinde will zukünftig auf die Aufnahme einer solchen Anforderung verzichten, zumal eine Regelung - die sehr konkret abzufassen wäre und eventuell vorhandene „dunkle“ Farben berücksichtigen sollte - für die wenigen Baulücken nicht mehr für erforderlich gehalten wird.</p> <p>Bezüglich der Dacheindeckung wird auf die Festlegung zu Schiefer und Pfannen verzichtet und stattdessen eine weitergehende Begrenzung auf großflächige Elemente mit den genannten Ausnahmen gewählt, insbesondere um z.B. gestalterisch unschöne Wellplatten zu verhindern.</p>
--	---

3.4.3.4 Anpassungen für Dachaufbauten:

<u>a) bisherige Regelung:</u>	Dachaufbauten sind als Einzelgauben zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten. Die Traufe ist durchzuziehen.
<u>b) Inhalt Änderung:</u>	Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig; mit den Gauben ist ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten.
<u>c) Begründung:</u>	Der bisherige Begriff Einzelgauben führte zu unterschiedlichen Auslegungen, gemeint waren einzelne kleine Gauben mit einem Fenster, was sich allerdings aus dem Begriff nicht zweifelsfrei herleiten lässt. Zur Aufweitung dieser gestalterischen Vorgabe sollen jetzt auch breitere Gauben zulässig werden - zumal eine Definition der bisher vorgesehenen Einzelgauben schwierig gewesen wäre -, weshalb nur noch eine Gesamtbreite von 2/3 der Gebäudewand als Begrenzung verbleiben soll. Die Festlegungen zur Gaubengestaltung bei Walmdächern wird ebenfalls als entbehrlich gehalten.

3.4.3.4 Reduzierung der Mindest-Dachneigung:

<u>a) bisherige Regelung:</u>	Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das geneigte Dach zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachneigung von 35° bis 48° zulässig.
<u>b) Inhalt Änderung:</u>	Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig; ...
<u>c) Begründung:</u>	Heutige Baustile sind vielfältiger als im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes, auch die Mindestdachneigung von 35° ist heute nicht mehr selbstverständlich und insbesondere bei Fertighäusern häufig bis zu einem Maß von 28° reduziert vorgesehen. Dem will die Ortsgemeinde entgegen kommen und weitet den Rahmen der Dachneigung deshalb nach unten aus, ohne dass zu flache Dächer entstehen können, denn an der Anforderung geneigte Dächer - zumindest bei den Hauptgebäuden - soll festgehalten werden.

3.4.3.5 Erweiterung zur Dachneigung für Nebengebäude:

<u>a) bisherige Regelung:</u>	Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit geneigtem Dach zu versehen oder unter das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes anzuordnen. Garagen sind auch mit Flachdächern zulässig.
<u>b) Inhalt Änderung:</u>	Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig; dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), diese Bauwerke dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen. Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden.

<u>c) Begründung:</u>	<p>Bisher waren Nebengebäude mit geneigtem Dach und dann mit den vorgegebenen Dachneigungen 35° bis 48° herzustellen, lediglich Garagen durften alternativ von der Dachform her mit Flachdach errichtet werden. Diese Vorgaben werden von der Ortsgemeinde als zu einengend angesehen, Nebengebäude sollen allgemein mit Flachdächern oder geneigten Dächern - keine Begrenzung nach unten, lediglich nicht mehr als 48° - zulässig sein. Diese Baufreiheit wird für zeitgemäß und verträglich gehalten, da in dem bereits weitestgehend entwickelten Baugebiet gestalterische Verschlechterungen nicht erwartet werden. Gerade die Mindestdachneigung von 35° für Nebengebäude hat zudem in der Vergangenheit dazu geführt, dass wegen der Giebelhöhe Grenzbauwerke teilweise nicht zulässig waren, obwohl sie bei anderer Gestaltungsform sinnvoller an der Grenze errichtet worden wären. Die spezielle Regelung für Wintergärten ergibt sich aus baugestalterischen Notwendigkeiten, da solche Bauwerke selten eine Dachneigung von mindestens 28° erreichen können und als Nebenbestandteile auf dem Baugrundstück mit in der Regel Glasdächern auch mit 5° Dachneigung gestalterisch verträglich sein dürften.</p>
-----------------------	--

3.4.3.6 Streichung Festsetzung zu Einfriedungen:

<u>a) bisherige Regelung:</u>	Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Staketenzaun zulässig.
<u>b) Inhalt Änderung:</u>	keine Regelung mehr
<u>c) Begründung:</u>	Die bisherige Festsetzung ist sehr weitgehend, da neben Hecken nur eine Zaunform mit Vorgabe der Ausführung des Holzes erlaubt ist. Es hat sich gezeigt, dass diese Anforderungen in vielen Fällen nicht beachtet wurden, ohne dass das gestalterische Gesamtbild des Baugebietes beeinträchtigt wird oder Eingriffe der Bauaufsichtsbehörde zur Beseitigung gerechtfertigt wären. Deshalb hält die Ortsgemeinde die Festsetzung nicht weiter aufrecht.

3.4.4 Redaktionelle Veränderungen:

Neben den vorgenannten Einzeländerungen, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes inhaltlich verändern, wurden die Textfestsetzungen insgesamt neu formuliert und dabei redaktionell angepasst. Dazu gehören

- neben einem teilweise anderen Aufbau der Festsetzungen
- auch Ergänzungen der maßgebenden einzelnen Rechtsgrundlagen.
- Die Festsetzungen zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie der Bauweise waren bisher nur in der Nutzungsschablone aufgenommen, sie werden jetzt ergänzend auch als eigenständige Textfestsetzungen formuliert.
- Bei der Bauweise wird jetzt auch der Begriff Doppelhäuser zur Klarstellung definiert.
- Die Ergänzung in den bisherigen Festsetzungen, dass Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch an den Grundstücksgrenzen zulässig sind, entfällt, da dies bereits durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften gesichert ist und diese Aussage dadurch ins Leere läuft.
- Zum Stauraum vor Garagen wird ergänzend klargestellt, dass dies kein notwendiger Stellplatz im Sinne von § 47 LBauO ist.
- Die Festsetzung zur Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe wurde neu formuliert und jetzt als bauordnungsrechtliche Festsetzung aufgenommen, da sie nach der Aufnahme von Trauf- und Firsthöhe nur noch eine zusätzliche Höhenbegrenzung darstellt, der nur noch gestalterischer Wert zukommt. Zudem wurde damit keine Höhe baulicher Anlagen im Sinne von § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wie auch keine Höhenlage der Baukörper nach § 9 Abs. 3 BauGB festgelegt,

so dass es bereits anhand der fehlenden Ermächtigungsgrundlage nur um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung handeln kann. Inhaltlich ergeben sich durch die Neuformulierung keine Veränderungen.

- Als Hinweise wurde ergänzend neu aufgenommen, dass eine Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz für archäologische Funde besteht und bei den Bauarbeiten Dränungen, Quellen und dergleichen zu berücksichtigen sind.

3.5 Erschließung:

Das Baugebiet „Am Berg“ wurde im Rahmen der erstmaligen Herstellung der Erschließungsstraße mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vollständig erschlossen. Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens ergaben sich insoweit keine Anmerkungen mehr, die diese Frage berühren.

3.6 Naturschutz / Umweltauswirkungen / Immissionssituation:

Belange des Naturschutzes und eventueller Umweltauswirkungen wurden durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht neu angesprochen; es sind keine konkreten Veränderungen vorgesehen, die unmittelbar auf diese Belange Einfluss haben, die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

Verfahrensrechtlich ist allgemein eine Umweltprüfung oder die Vorlage eines Umweltberichts nicht vorgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Immissionssituation wurde durch die Anpassungen der Festsetzungen nicht berührt; gegenüber der Ursprungsfassung haben sich auch keine Veränderungen in der Umgebungsbebauung ergeben, die erkennbare neue Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben könnten.

4. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ stützt sich auf die nachfolgenden Rechtsgrundlagen; diese Rechtsgrundlagen in der benannten Fassung sind auch bei eventuellen Begriffsbestimmungen oder Definitionen in der Anwendung der Festsetzungen heranzuziehen (Stand Satzungsbeschluss):

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV und die DIN 18003, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509,1510)
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.07.2011 (BGBl. I S. 1475, 1498)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690, 1700)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47, 64)

8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnenschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387) einschließlich der Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47, 65)

10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)

11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301, 303)

12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280, 281)

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

Ausgefertigt:

Datum: 27. November 2018
Ortsgemeinde 55487 Sohren

gezeichnet: Markus Bongard

(Siegel)

Ortsbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Verfahrensvermerke:

1 Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Sohren hat am 05.07.2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2010 öffentlich bekannt gemacht.

55487 Sohren, den 27.11.2018
ORTSGEMEINDE
SOHREN

gezeichnet: Markus Bongard
(Siegel) Ortsbürgermeister

2 Beteiligungsverfahren

Für die Planänderung wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB festgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 28.10.2010 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 05.11.2010 bis einschließlich 06.12.2010. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.11.2010 mit einer Frist bis zum 09.12.2010.

Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates Sohren vom 08.09.2011.

55487 Sohren, den 27.11.2018
ORTSGEMEINDE
SOHREN

gezeichnet: Markus Bongard
(Siegel) Ortsbürgermeister

3 Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ wurde am 08.09.2011 vom Ortsgemeinderat Sohren gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55487 Sohren, den 27.11.2018
ORTSGEMEINDE
SOHREN

gezeichnet: Markus Bongard
(Siegel) Ortsbürgermeister

4 Ausfertigung

Die Satzung und die Textfestsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ wurden am 27.11.2018 vom Ortsbürgermeister auf den jeweiligen Fassungen ausgefertigt.

55487 Sohren, den 27.11.2018
ORTSGEMEINDE
SOHREN

gezeichnet: Markus Bongard
(Siegel) Ortsbürgermeister

5 Bekanntmachung, Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ als Satzung ist am 06.12.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Änderung des Bebauungsplanes während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ am **06.12.2018** in Kraft getreten.

Hinweis: Eine Änderung der Planzeichnung erfolgte nicht; da die Textfestsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) aufgehoben wurden, wurde zur Klarstellung ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde der Ursprungsfassung angebracht.

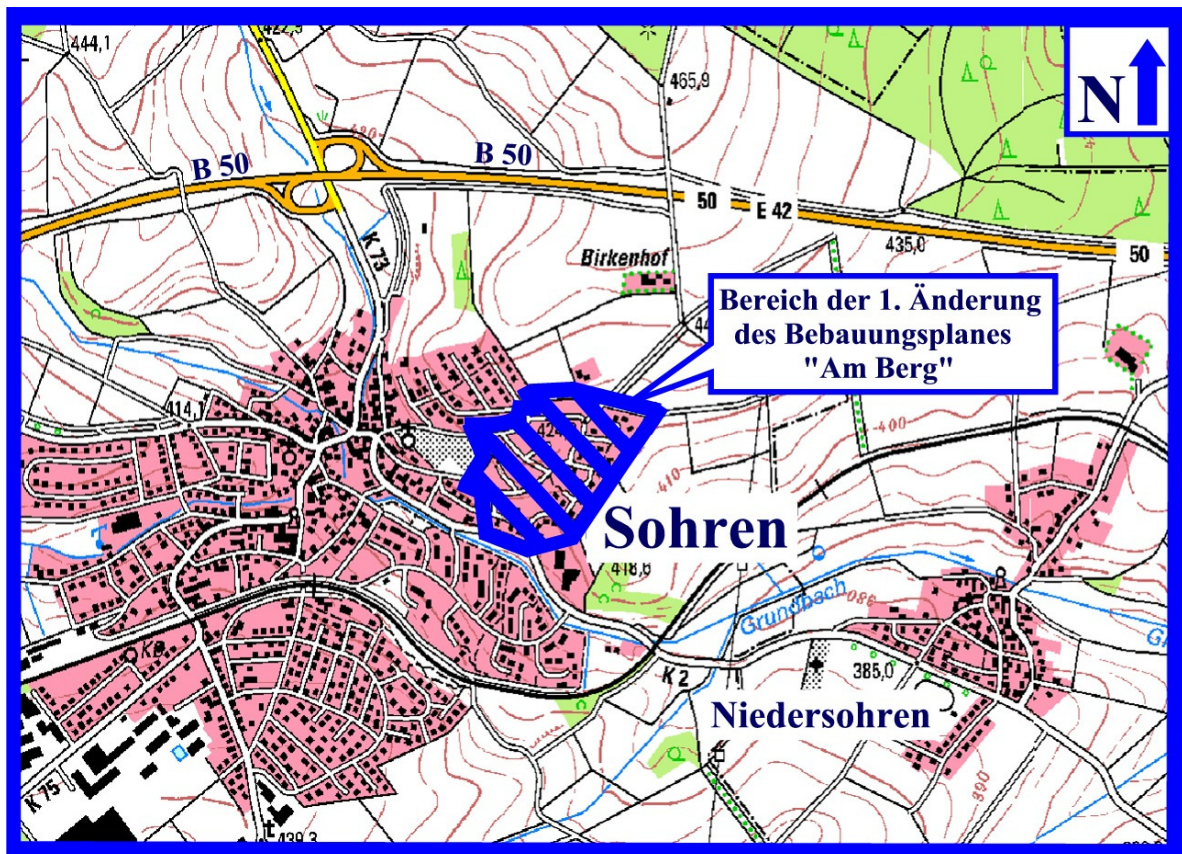
55487 Sohren, den 10.12.2018
ORTSGEMEINDE
SOHREN

gezeichnet: Markus Bongard

(Siegel)

Ortsbürgermeister

Anlage 2: Übersichtskarte:



Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende Abschrift mit dem Original der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ der Ortsgemeinde Sohren vom 27.11.2018 übereinstimmt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kirchberg am **06.12.2018** in Kraft getreten.

55481 Kirchberg,
den _____
Verbandsgemeindeverwaltung
Kirchberg (Hunsrück)

Im Auftrag:

(Siegel)