

Bebauungsplan „Auf dem Stiel“ , 6. Änderung der Ortsgemeinde Nievern

Begründung und Entwurf der Festsetzung

Auf einem Grundstück an der Waldstraße sind Pkw - Stellplätze geplant. Die Stellplätze sollen im Vorgarten, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, errichtet werden. Eine textliche Festsetzung des Bebauungsplans „Auf dem Stiel“ (rechtsverbindlich seit 27.08.92) lässt Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu. Es handelt sich um die Festsetzung Ziff. 2.2 „Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge“ (im Text der Urfassung versehentlich mit 2.3 bezeichnet), sie lautet:

2.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

(§ 9, Abs. 1 e BBauG und § 12 BauNutzVO)

- 1 Die Stellflächen für Garagen sind im Bebauungsplan jeweils im Bauwisch verbindlich festgelegt, sofern sie nicht innerhalb der Hauptbaukörper angeordnet werden.
- 2 Die Anordnung von Garagen in Unter- oder Kellergeschossen ist jedoch nur dann zulässig, wenn die gefahrlose Ein- und Ausfahrt gesichert ist und die Höhe der Geländeeinschnitte von O.K. Garagenfußboden bis O.K. vorhandenen bzw. aufgeschüttetem Gelände nicht mehr als maximal 0,60 m beträgt (gemessen an der Außenkante des Gebäudes an der Garageneinfahrtsöffnung).
- 3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 4 Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sind nicht zulässig.
- 5 Bei der Bebauung südlich der Planstraße „A“ ist die Stellung der Garagen auch im Bauwisch auf den Grundstücksgrenzen zugelassen.
- 6 Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die erforderlichen Stellplätze und Garagen gemäß § 52 der Landesbauordnung innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen und bei Einreichung der Bauanträge nachzuweisen.

Der Antrag auf Befreiung von der Festsetzung wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgelehnt, weil die Festsetzung alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft. Das Vorhaben ist nur zulässig, wenn der Bebauungsplan geändert wird.

Die Errichtung von bedarfsgerechten Stellplätzen ist im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan „Auf dem Stiel“ geändert werden.

Die Notwendigkeit der Festsetzung „Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge“ soll insgesamt geprüft werden.

Die geplante Änderung bezieht sich auf den Geltungsbereich, der von den vorangegangenen Änderungen nicht betroffen wurde (s. Anlage 1 u. 2).

Der Geltungsbereich ist seit Jahrzehnten bebaut. Zukünftige Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs dienen in der Regel zur Anpassung von Gebäuden und Grundstücken an geänderte Wohnbedürfnisse.

Zu 1

Für die Zukunft ist die verbindliche Festlegung von Garagenstandorten nach dem **ersten Absatz** der textlichen Festsetzung städtebaulich nicht erforderlich. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte wurden vollzogen. Wenn auf dem Grundstück eine weitere Garage errichtet werden soll, reichen die Regelungen der Landesbauordnung zur städtebaulichen Ordnung aus.

Zu 2

Die Festsetzung des **zweiten Absatzes**, zur Anordnung von Garagen in Unter- und Kellergeschossen, dient der funktionsgerechten Zufahrt auf dem Grundstück. Die städtebauliche Ordnung ist im Wesentlichen vollzogen und wird von dieser Festsetzung nicht mehr betroffen. Sie ist nicht mehr erforderlich.

Zu 3 u. 4

Die Festsetzungen in **Absatz 3 und 4** sind bereits in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und in der Landesbauordnung (LBauO) geregelt. Sie können deshalb entfallen.

Bebauungsplan „Auf dem Stiel“ , 6. Änderung der Ortsgemeinde Nievern

Zu 5

Die Festsetzung **Absatz 5** kann entfallen, weil nach Landesbauordnung Garagen an der Grundstücksgrenze, in der Abstandsfläche (Bauwich), zulässig sind.

Zu 6

Die Festsetzung **Absatz 6** regelt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden dürfen.

Garagen sind nach LBauO auf der Grundstücksgrenze zulässig oder sie müssen zu ihr einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten. Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ein sicheres Zu- und Abfahren ermöglichen. Diese Regelungen der Landesbauordnung sind für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausreichend.

Der Abstand der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche wird in der LBauO nicht geregelt. Zur Verkehrssicherheit ist zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,00 m sinnvoll. **Diese Regelung sollte der Bebauungsplan enthalten.**

Die bedarfsgerechte Herstellung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück verringert das Parken auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Geeignet sind Standorte an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Aus diesem Grund sollte die Festsetzung in **Absatz 6** entfallen. Die Regelungen der LBauO und der BauNVO sind zur städtebaulichen Ordnung ausreichend.

Damit Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, ist eine Klarstellung zu den Festsetzungen der Ziffern 6 u. 9 erforderlich. Die dort genannten Ausnahmen zur Gestaltung und Bepflanzung für „Zufahrten und Zugänge“, gelten auch für Stellplätze und Garagen.

6.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 BBauG)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer den in Ziff. 10 9 genannten Flächen und außer der erforderlichen Zufahrten und Zugänge sind als Nutzgartenflächen oder als Grünanlagen zu bepflanzen.

9.) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

Die in der Planzeichnung vorgesehenen privaten Grünflächen außer der erforderlichen Zufahrten und Zugänge sind mit Rasen oder niederem Bewuchs zu bepflanzen. Nutzgärten sind nicht zugelassen

Auf der mit Baugrenzen umgrenzten Fläche innerhalb der als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Friedhofsanlage darf eine Leichenhalle in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

Die Klarstellung erfolgt in der geänderten Festsetzung Ziff. 2.2 „Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge“.

Entwurf

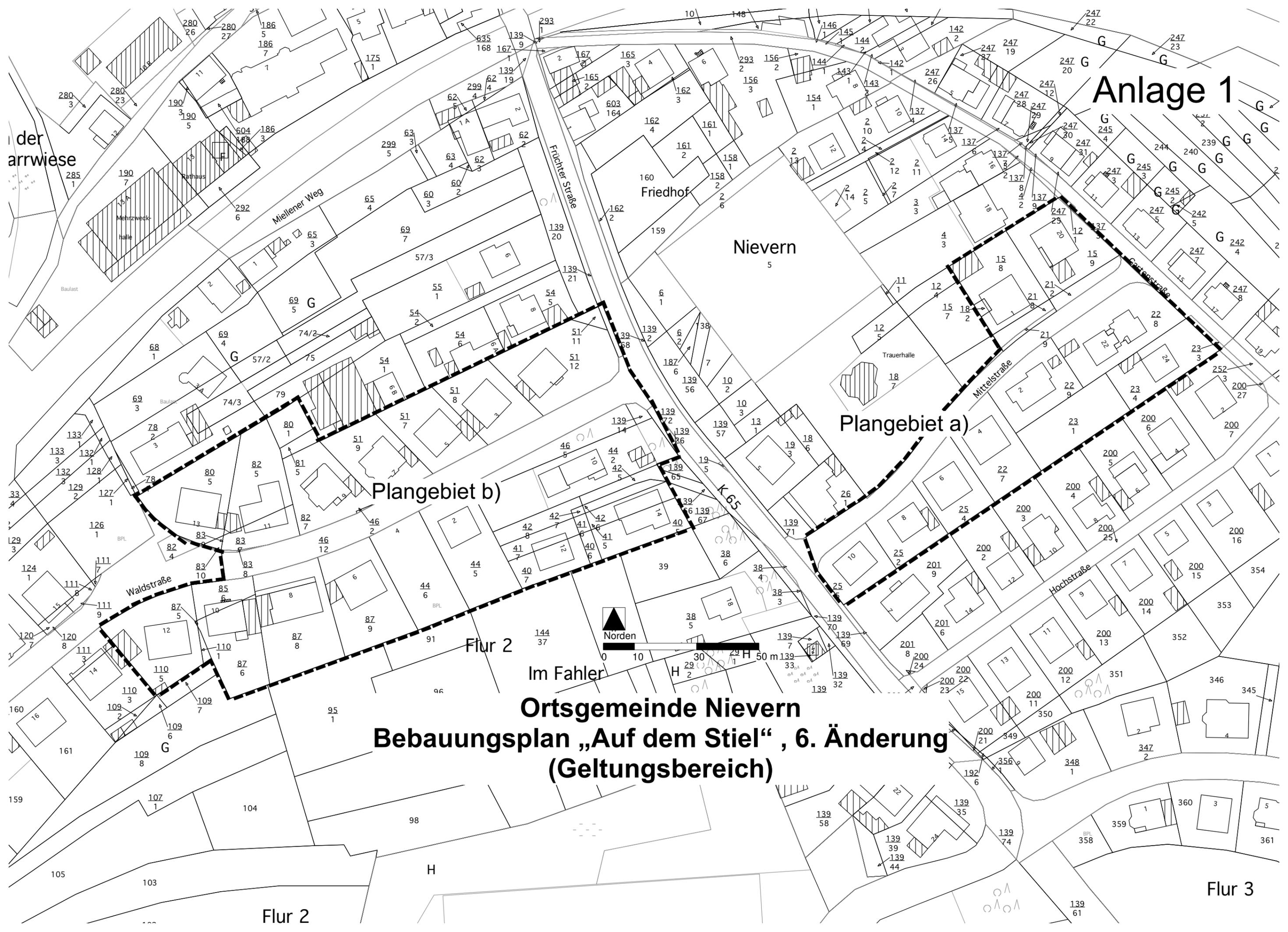
Beschlussvorschlag zur Änderung des Bebauungsplans:

Die Festsetzung Ziff. 2.2 „Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge“ (im Text der Urfassung versehentlich mit 2.3 bezeichnet) entfällt.

Sie wird durch die neue Festsetzung Ziff. 2.2 „Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge“ ersetzt, wie folgt:

Stellplätze und Garagen sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die in den Ziffern 6 u. 9. genannten Ausnahmen zur Gestaltung und Bepflanzung für „Zufahrten und Zugänge“, gelten auch für Stellplätze und Garagen.

Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite, zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten.



Anlage 1

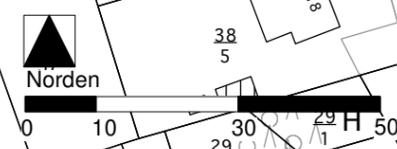
Nievern

Plangebiet a)

Plangebiet b)

Flur 2

Ortsgemeinde Nievern
Bebauungsplan „Auf dem Stiel“, 6. Änderung
(Geltungsbereich)



Flur 3

Flur 2

der
arrwiese

Rathaus
Mehrzweck-
halle

Friedhof

Trauerhalle

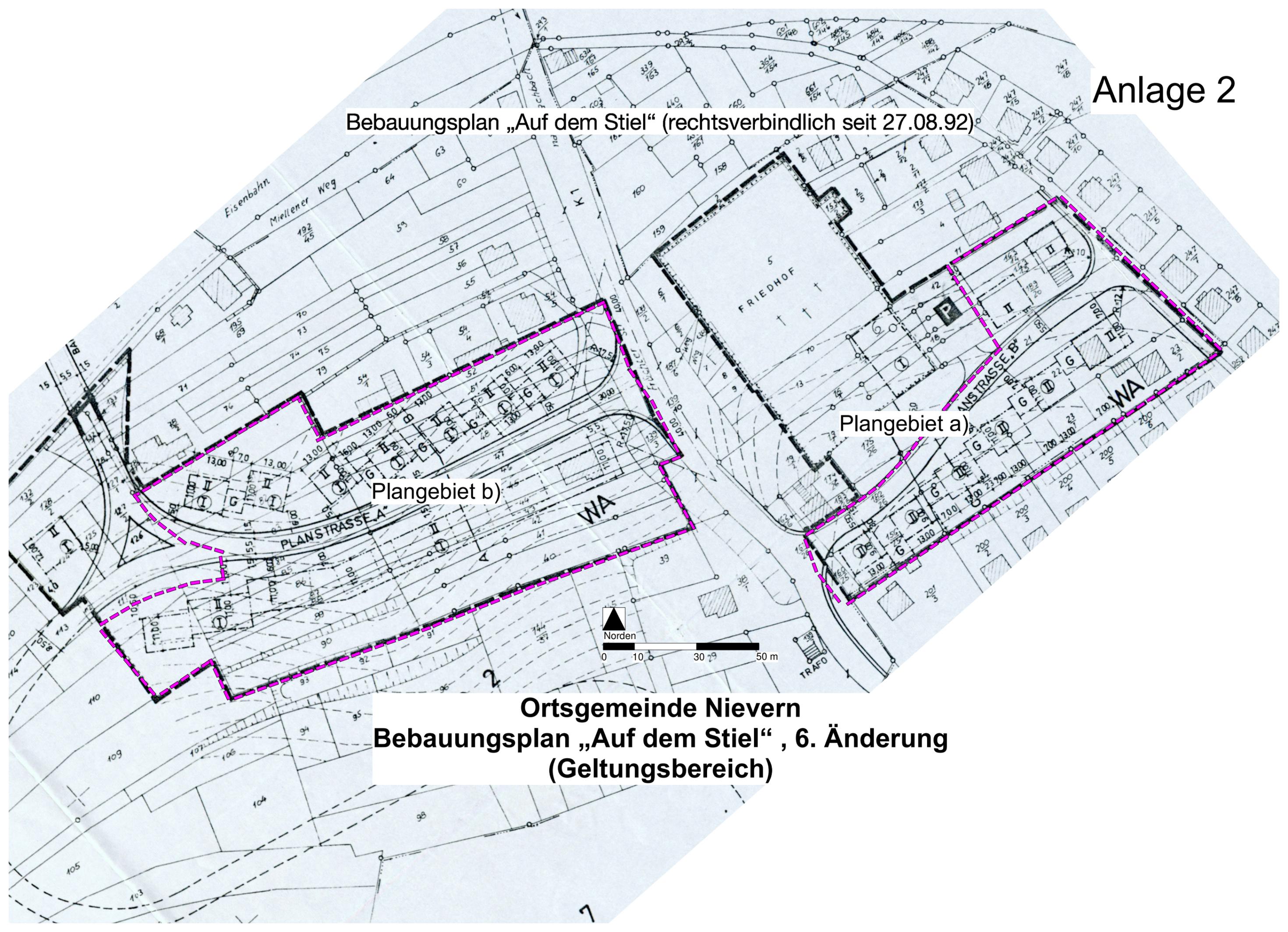
Im Fahler

Baulast

BPL

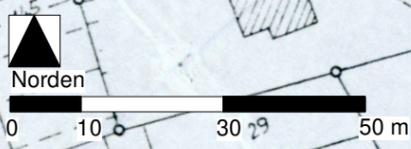
<

Bebauungsplan „Auf dem Stiel“ (rechtsverbindlich seit 27.08.92)



Plangebiet a)

Plangebiet b)



**Ortsgemeinde Nievern
Bebauungsplan „Auf dem Stiel“ , 6. Änderung
(Geltungsbereich)**