

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

Festsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Stiel“

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 „Garagen und Stellplätze“ ersetzt, wie folgt:

2.2 „Garagen und Stellplätze“

Garagen, Stellplätze und Stützmauern 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 Garagen und Stellplätze.

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

Verfahrensablauf nach § 13a BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat gefasst, **am**

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) Nr. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, **am**

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, **am**

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit **vom** **bis** (einschl.).

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und § 24 der Gemeindeordnung erfolgte durch den Gemeinderat, **am**

Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nievern, den

.....
Lutz Zaun, Ortsbürgermeister

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am
ortsüblich bekannt gemacht worden, mit Hinweis auf Ort und Dauer der Einsichtnahme.

Der Bebauungsplan ist somit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Ems, den

.....
Uwe Bruchhäuser, Bürgermeister

Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Stiel“

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“, sie lautet:

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 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.

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

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.

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 Grundstücksfläche errichtet werden dürfen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Bebauungsplan so eng begrenzt, dass sie fast vollständig von den Gebäuden ausgefüllt werden. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen verbleibt deshalb kein Raum für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Aus diesem Grund entfällt die Festsetzung des **Absatzes 6**.

Damit Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, ist eine Klarstellung zu den Festsetzungen der Ziffern 6 und 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. 109 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“.

Die 6. Änderung beinhaltet, dass Garagen und Stellplätze auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Verkehrssicherheit muss zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten werden. Die in den Ziffern 6 u. 9 genannten Ausnahmen für die Gestaltung und Bepflanzung für „Zufahrten und Zugänge“ gelten auch für Garagen und Stellplätze. Die Errichtung von Stellplätzen kann bei der Grundstücksgestaltung Bodenmodellierungen erforderlich machen. Zur Klarstellung wurden deshalb auch Stützmauern für die Grundstücksgestaltung als zulässig erklärt.

Ausgefertigt:

Nievern, den

.....
Lutz Zaun

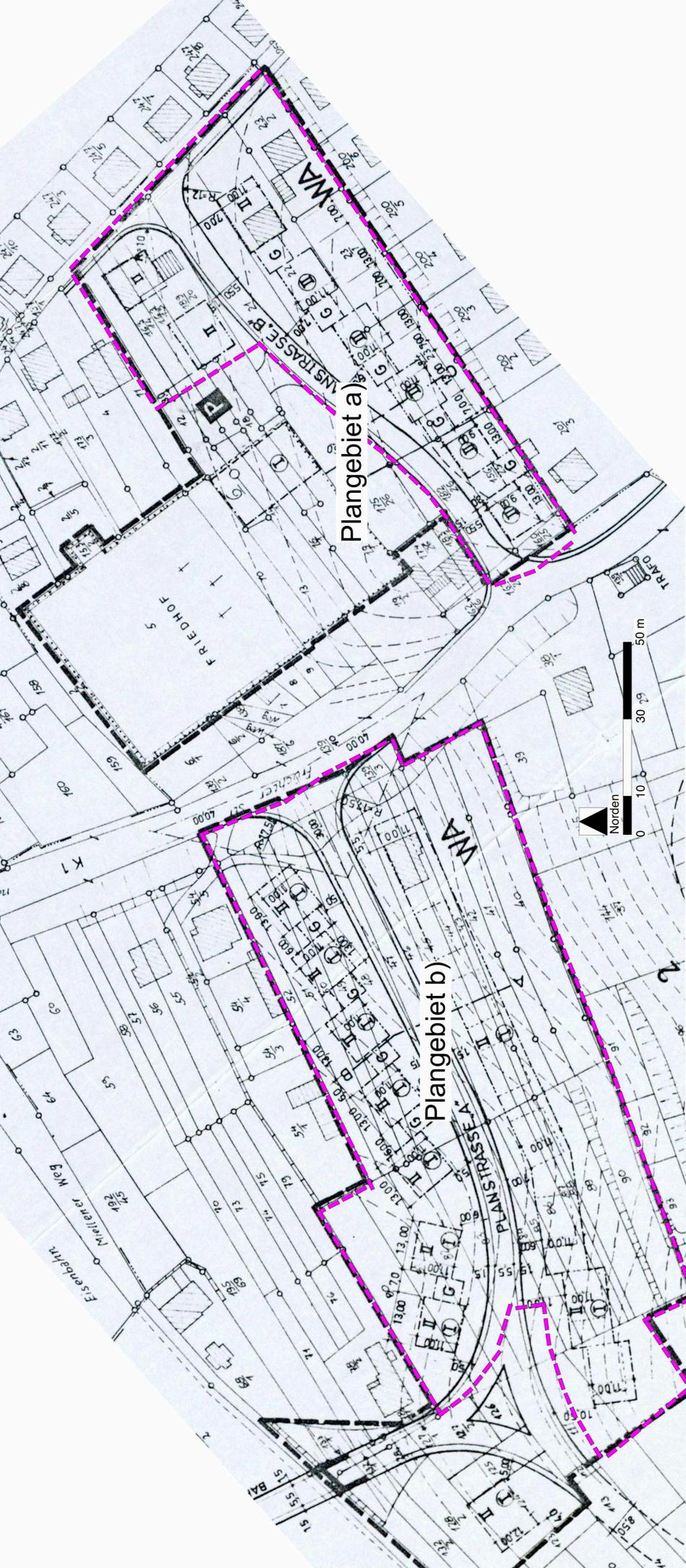
Ortsbürgermeister

Anlage 1 - Kataster mit Geltungsbereich der 6. Änderung

Anlage 2 - Auszug Darstellung „Bebauungsplan „Auf dem Stiel“ rechtsverbindliche Fassung 27.08.92“

Anlage 2

Bebauungsplan „Auf dem Stiel“ (rechtsverbindlich seit 27.08.92)



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