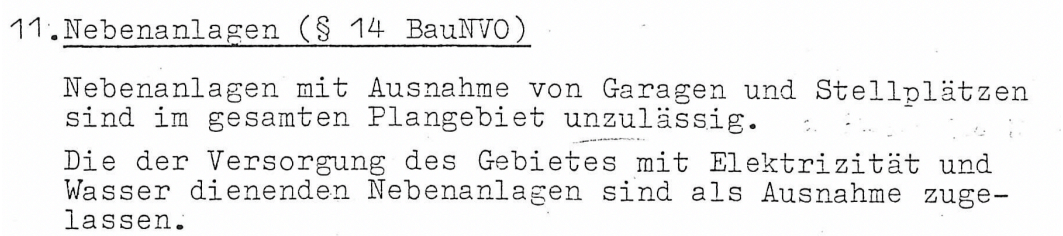
Bebauungsplan „Auf der Kreuzheck/Ober Nievern“ - 3. Änderung ~~(Entwurf)~~

Die textliche Festsetzung Ziffer „11. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)“ wird geändert:

Die Festsetzung lautet:



11. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen mit Ausnahme von Garagen und Stellplätzen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Wasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen.

Die Festsetzung wird wie folgt geändert:

11. Nebenanlagen, Anlagen die der Versorgung des Baugebietes dienen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind im Baugebiet zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
Für die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, gelten die Regelungen der Landesbauordnung.

Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Nebenanlagen errichtet. Nach textlicher Festsetzung Ziff. 11 des Bebauungsplans sind Nebenanlagen im Baugebiet nicht zulässig. Um diesen planungsrechtlichen Konflikt zu bereinigen, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Der generelle Ausschluss von Nebenanlagen in einem Wohngebiet entspricht in der Regel nicht den „Wohnbedürfnissen“ der Bevölkerung. Nebenanlagen dienen z. B. dem „Freiraumwohnen“ im Garten. Diesem Zweck dienen Anlagen wie Spielplätze für die Kinder, Schuppen für Gartengeräte, Gewächshäuser, Gartensitzplätze, Pergolen etc..

Die bauliche Dichte im Baugebiet ist relativ gering und die Einzelhausbebauung überwiegt. Die Regelungen des BauGB, der Landesbauordnung, des Naturschutzrechtes und des Nachbarrechts sind für die städtebauliche Ordnung ausreichend.

Die Festsetzung Ziff. 11, zum generellen Ausschluss von Nebenanlagen, entspricht nicht dem Erfordernisgebot. Sie wird deshalb geändert.

Die Flurstücke 179/6 und 170/7 befinden sich im Außenbereich und wurden in die Nutzung der angrenzenden Baugrundstücke einbezogen. Auf den Flurstücken wurden Anlagen errichtet (z. B. Gartenhäuschen, Schuppen etc.). Das ist baurechtlich unzulässig. Für die Zulässigkeit müsste der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert werden. Nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz gilt das auch für weitere 9 Flurstücke. Die Abgrenzung lässt vermuten, dass sie in einem Nutzungszusammenhang mit angrenzenden Baugrundstücken stehen.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entspricht nicht der von der Ortsgemeinde Nievern angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Gesamtgebiet „Auf dem Hübel / Auf dem Gänet“. Die errichteten Anlagen und die Nutzung der Flurstücke, soweit sie nicht den Regelungen des § 35 BauGB entsprechen, sind zu beseitigen bzw. zu unterlassen.

Ausgefertigt: Nievern, den ……

……
Lutz Zaun, Ortsbürgermeister

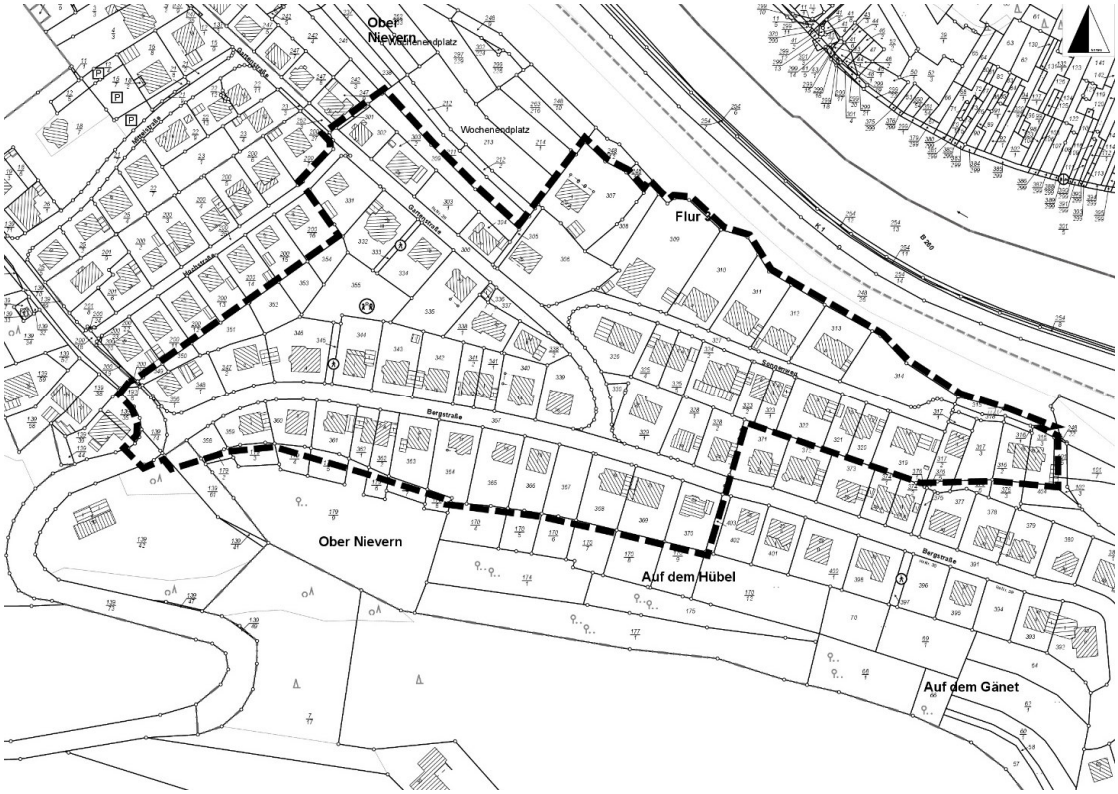
Anlage: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Kreuzheck/Ober Nievern“, 3. Änderung ~~(Entwurf).~~

Stand: ~~04/2024~~

Anlage:

Geltungsbereich des Bebauungsplans
„Auf der Kreuzheck/Ober Nievern“ - 3. Änderung (~~Entwurf~~).

Bebauungsplan
„Auf der Kreuzheck / Ober Nievern“ – 3. Änderung –
der Ortsgemeinde Nievern



Ausschnitt aus der Flurkarte
Gemarkung: Nievern
Flur: 3
Maßstab: nicht maßstäblich
Katasteramt Westerwald Taunus

Stand:04/2024