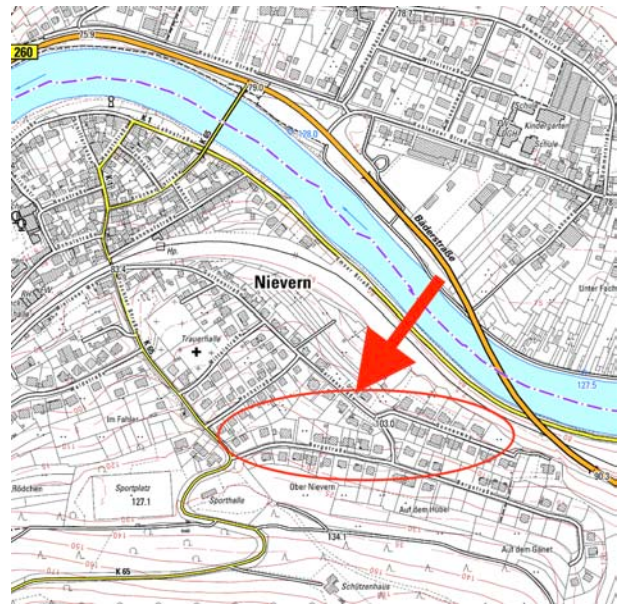


Ortsgemeinde Nievern

Bebauungsplan „Auf der Kreuzheck/Ober Nievern“ - 4. Änderung (Entwurf)



Lage im Siedlungsgebiet

Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Kreuzheck / Ober Nievern“ befinden sich ein „Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)“ und ein „Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)“. Im „Reinen Wohngebiet“, am Sonnenweg, soll in Nebentätigkeit ein Friseursalon betrieben werden. Gemäß § 3 BauNVO sind in einem „Reinen Wohngebiet“ nicht störende Handwerksbetriebe – dazu zählt auch ein Friseursalon – ausnahmsweise zulässig, wenn sie „zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen“ (§ 3 Abs. 3 BauNVO). Diese Ausnahmeregelung wurde im Bebauungsplan jedoch ausgeschlossen. Zudem richtet sich die geplante Nebentätigkeit nicht ausschließlich an die Bewohner des Gebietes, sondern an ein größeres Einzugsgebiet. Selbst wenn die Ausnahmeregelung gelten würde, wäre der Friseursalon in einem „Reinen Wohngebiet“ daher unzulässig.

In einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) gibt es eine vergleichbare Regelung. Auch hier sind „nicht störende Handwerksbetriebe“ nur zulässig, wenn sie der Deckung des täglichen Bedarfs der Gebietsbevölkerung dienen. Allerdings können in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ ausnahmsweise auch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zugelassen werden – ohne die Beschränkung auf die Gebietsversorgung (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Auch diese Ausnahmeregelung wurde im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Arbeitswelt hat sich in den letzten Jahren verändert: Wohnen und Arbeiten rücken wieder näher zusammen. Viele Tätigkeiten und Dienstleistungen können im Homeoffice oder in vergleichbarer Form ausgeübt werden. Die derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Kreuzheck / Ober Nievern“ stehen dieser Entwicklung entgegen. Auch aus diesem Grund soll der Bebauungsplan geändert werden.

Mit der 4. Änderung sollen „Betriebe des Beherbergungswesens“ (bisher bereits im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig) und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ausnahmsweise zulässig sein. Diese Ausnahmeregelungen unterliegen den allgemeinen Voraussetzungen des § 15 BauNVO. Demnach sind Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie der Eigenart der Umgebung widersprechen.

Ausgefertigt: Nievern, den

.....
Lutz Zaun, Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Nievern

Bebauungsplan „Auf der Kreuzheck/Ober Nievern“ - 4. Änderung (Entwurf)

Die textliche Festsetzung Ziffer 2. „Art der baulichen Nutzung (§ 3 BauNVO)“, siehe folgende Darstellung, wird geändert:

2. Art der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Im Plangebiet ist gemäß § 3 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763) ein Teil als "Reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen.

Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO sind außer kleinen Betrieben des Genossenschaftsgewerbes nicht zugelassen. Im Plangebiet werden bei einer zweigeschossigen Bebauung nicht mehr



Gestrichen durch Auflage in der Genehmigung der Kreisverwaltung vom 20.3.1985

Bürgermeister

als 2 Wohneinheiten zugelassen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

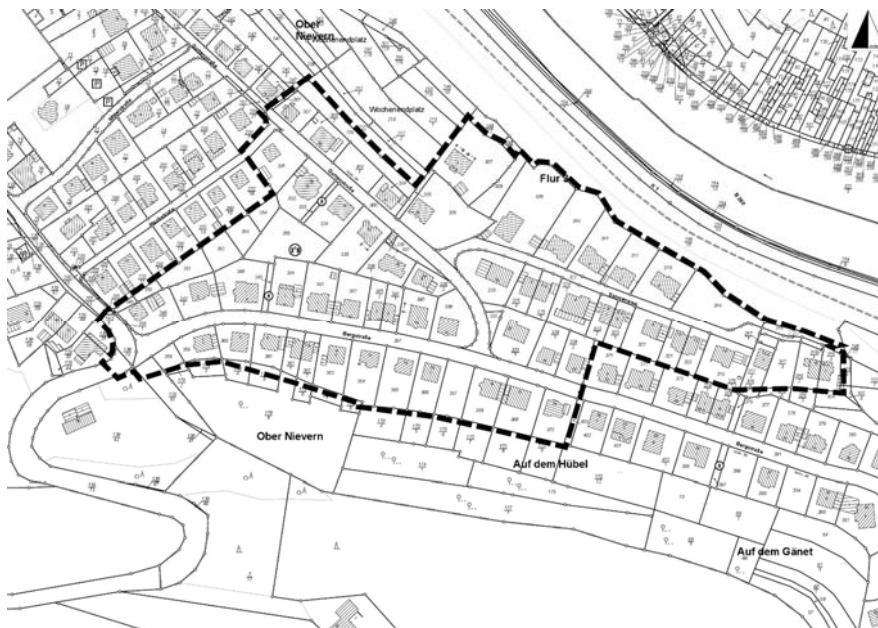
Im Baugebiet ist gemäß § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763) ein Teil als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 2-6 BauNVO sind nicht zugelassen.

Im Planbereich werden bei einer zweigeschossigen Bebauung nicht mehr als 2 Wohneinheiten zugelassen (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

Die in der 4. Änderung geänderte Festsetzung lautet:

2. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Auf der Kreuzheck / Ober Nievern" wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.



Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Kreuzheck/Ober Nievern“

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

Ortsgemeinde Nievern

Bebauungsplan „Auf der Kreuzheck/Ober Nievern“ - 4. Änderung (Entwurf)

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