

4. Änderung des Bebauungsplanes

„Auf dem Kramberg“

der Ortsgemeinde Staudt

I. Begründung:

1. Allgemeines

Die am 18.05.2000 vom Ortsbürgermeister ausgefertigte Satzung über die **3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Kramberg“** wurde im Rahmen einer **Inzidentkontrolle** im Umlenungsverfahren von der Baulandkammer des **Landgerichtes Koblenz** mit Beschluss vom 23.07.2001 für unwirksam angesehen. Da die Inzidentprüfung - im Gegensatz zur Entscheidung des Normenkontrollgerichtes (Oberverwaltungsgericht) - **keine Allgemeinverbindlichkeit** hat, wurde die 3. Änderung durch Satzungsbeschluss des Staatsbeauftragten vom 23.01.2002 aufgehoben. Das bedeutet, nur im Verhältnis der streitenden Parteien untereinander war der Bebauungsplan ungültig. Für alle anderen Betroffenen galt der Plan uneingeschränkt weiter, so dass die Aufhebung geboten war. Mit der Ausfertigung der Aufhebungssatzung vom 24.01.2002 verlor dann die 3. Änderungsfassung des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit.

2. Städtebauliche Gründe für die Neuplanung:

Mit der 3. Änderungsfassung zum o. a. Bebauungsplan sollten u. a. folgende städtebauliche Gesichtspunkte verwirklicht werden:

- a) Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wurde eine Beschränkung auf max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude festgelegt.
- b) Die Mindestgröße der Grundstücke sollte auf 500 qm begrenzt werden.

Die Ortsgemeinde Staudt hat, um der sich aus Art. 20 Abs. 3 GG ergebenden Verpflichtung von ihr selbst erlassenen rechtswidrige Rechtsnormen wieder zu beseitigen, umgehend die offensichtlich rechtswidrige 3. Änderung des BPl. „Auf den Kramberg“ aufgehoben.

Wie sich bereits aus der Begründung zum Aufhebungsverfahren ergibt, bleibt es zukünftigen Bauleitplanverfahren überlassen die mit der 3. Änderung beabsichtigten Planungen ggf. weiterzuführen. Der teilweisen Verwirklichung der seinerzeitigen städtebaulichen Zielvorstellungen, die nach der Aufhebung der 3. Änderungsfassung fortbestehen, dient dieses Verfahren.

3. Zahl der Wohneinheiten:

Die Zahl der Wohneinheiten ist gemäß den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes auf max. 3 pro Gebäude bei Einzelhäusern und auf 2 Wohneinheiten bei Doppelhaushälften beschränkt worden. Dies dient insbesondere dazu, die ländliche Prägung der Ortsgemeinde zu erhalten. Es sollen in erster Linie 1- und 2-Familienhäuser entstehen und keine Wohnhäuser mit einer erheb-

lichen Anzahl von Mietwohnungen. Dies würde zu einer sehr massiven, zum Teil erdrückenden Bebauung sowie einer damit einhergehenden Zunahme des Straßenverkehrsverkehrs und ungeordnetem Parken führen. Daneben bringt der verstärkte Mehrfamilienhausbau auch ein deutlichen Ansteigen der Grundstückspreise mit sich und dadurch wird das Ziel einer sozial gerechten Bodennutzung sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefährdet.

Zur Konkretisierung dieser Festsetzung wird der Begriff „Gebäude“ dahingehend definiert, daß jedes Einzelhaus und jede Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen wird. Damit wird die Möglichkeit eingeschränkt, Gebilde von mehreren Gebäuden – unter Anwendung des bauordnungsrechtlichen Gebäudebegriffs – in einem Haus zu verwirklichen. Diese ansonsten vorhandene Möglichkeit würde den gemeindlichen Vorstellungen zu wider laufen und zu einer verdichteten Bebauung hinsichtlich der Wohneinheiten führen.

Dieser Vorschrift soll darüber hinaus auch nachbarschützender Charakter zukommen, damit sich die Nachbarn auf die höchst zulässige Zahl der Wohneinheiten berufen können.

4. Mindestgrundstücksgröße:

Ähnliche Gesichtspunkte wie bereits unter Ziffer 3 aufgeführt sprechen für die Festlegung der Mindestgrundstücksgröße auf 500 m². Auch dadurch soll insbesondere die dörfliche Struktur der Ortsgemeinde erhalten bleiben, es soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen und es soll in Verbindung mit der Teilungsgenehmigungssatzung verhindert werden, dass kleinere Grundstücke entstehen und dadurch der Planungswille der Gemeinde umgangen wird.

5. Hausgruppen:

Im Ursprungsbebauungsplan wird die offene Bauweise mit der Möglichkeit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt unverändert fortbestehen. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die Errichtung von Hausgruppen generell ausgeschlossen ist.

6. Baugrenze

Im Ursprungsbebauungsplan war für die 20kV – Leitung eine Schutzstreifen von je 7,50 m vorgesehen und durch die Eintragung einer Baugrenze umgesetzt worden. Diese ist im Zuge des zweiten Erschließungsabschnittes verlegt worden. Somit entfällt die Notwendigkeit die Baugrenze in diesem Verlauf zu führen. In dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist aus diesem Grund eine Anpassung der Baugrenze an die neuen Gegebenheiten erfolgt.

Zur Sicherung des Flurstücks 79 „Versorgungsfläche Elektrizität“ werden auf dem Flurstück 80 die Baugrenzen angepaßt.

7. Spielplatz

Der ursprüngliche geplante Spielplatz wird in seiner Größe reduziert. Die übrige Fläche des Grundstück wird als Baufläche entsprechend den WA – Festsetzungen ausgewiesen. Es entstehen somit 2 – 3 zusätzliche Bauplätze