

1. Änderung
Bebauungsplan "Am fernen Born"

Ortsgemeinde Rheinbrohl
Verbandsgemeinde Bad Hönningen
Landkreis Neuwied

B e g r ü n d u n g :

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Am fernen Born" aus dem Jahre 1983 ist voraussichtlich von der Teilnichtigkeit betroffen, da die textlichen Festsetzungen unzulässige Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit der Vollgeschosse enthalten.

Ein VG Urteil des VG Koblenz vom 04.10.84 führt aus, daß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) zusammen mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abschließend regelt, welche Festsetzungen getroffen werden können.

Am Beispiel verdeutlicht, heißt dies, daß neben den bodenrechtlichen Festsetzungen "maximal II Vollgeschosse" nicht die Regelung getroffen werden darf:

Nur in Form von:

Erdgeschoß und Dachgeschoß
Erdgeschoß und Untergeschoß
Erdgeschoß und Obergeschoß

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 30.06.92

Daher würde der gesamte Bebauungsplan einer gerichtlichen Überprüfung voraussichtlich nicht standhalten und somit insgesamt für ungültig bzw. nichtig oder in Teilbereichen für ungültig erklärt werden. Die Folge wäre, daß ursprüngliche Planabsichten mit denen der Bebauungsplan aufgestellt wurde, völlig ausgehöhlt und die städtebauliche Ordnung empfindlich gestört würde. Negativerscheinungen nachfolgender Bauanträge könnten nicht mehr verhindert werden, da der Gemeinde der Handlungsspielraum, den sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewonnen hat, völlig verlorengehen würde.

Desweiteren soll der Bebauungsplan mit der ersten Änderung (Überarbeitung der textlichen Festsetzungen) modernisiert werden, d. h. den heutigen, gestiegenen Anforderungen an Gebäudegestaltung und Städtebau gerecht werden.

Daher hat sich die Gemeinde Rheinbrohl dazu entschlossen, eine Gesamtüberarbeitung der textlichen Festsetzungen und damit ein erstes Änderungsverfahren durchzuführen.

Die Planurkunde (Stammplan) behält weiterhin Ihre Gültigkeit, mit Ausnahme der Punkte, in denen der neue Text (1. Änderung) eine abweichende Regelung trifft.

Der Anerkennungsbeschluß des Gemeinderates Rheinbrohl erfolgte in einer Sitzung am 27.08.91.

II. Erläuterung der neuen Textfestsetzungen (1. Änderung)

Die neuen textlichen Festsetzungen weisen das gesamte Baugebiet wie zuvor als "Allgemeines Wohngebiet" aus. Lediglich die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde von II auf I reduziert und der Ausbau des Untergeschosses (als Vollgeschosß) bei entsprechenden Voraussetzungen kann erlaubt werden.

In diesem Zusammenhang ist es wichtig zu erwähnen, daß die ursprünglich zulässige II-Geschossigkeit nur in Form von Erd- und Untergeschosß Realisierung finden konnte.

Auch wurden die Grund- und Geschoßflächenzahl im Gegensatz zu den "alten Textfestsetzungen" auf max. 0,3 bzw. 0,6 reduziert. Damit sollen Negativerscheinungen und dem Planungsgebiet abträgliche Baukörpermassierungen bzw. Versiegelungen der Geländeoberfläche von vornherein ausgeschlossen werden.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 30.06.92

In dem neuen Katalog der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde die "abweichende Bauweise" festgelegt, wobei weiterhin Einzel- und Doppelhäuser, jedoch mit einer Maximallänge von 25 m zulässig sind. Anhand dieser Festsetzung wird der Rahmen, der mit dem Maß der baulichen Nutzung getroffen wird, noch untermauert. Der Gebietscharakter weist insbesondere eine lockere Bebauung auf, für die eine weitere Verdichtung in großem Maße abträglich wäre.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen wird die Höhenlage der baulichen Anlagen zukünftig von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. Mit Hilfe dieser Festsetzungen soll für jedes zu erstellende Objekt eine individuelle Lösung und optimale Einfügung in das freie Gelände sichergestellt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen wurden nur auf das Nötigste beschränkt, um das Spektrum, das bereits durch die planungsrechtlichen Festsetzungen gewählt wurde, nicht weiter einzuschränken. Der sich aus diesem Spektrum ergebende Spielraum soll für jedes Einzelobjekt eine Reihe von Lösungen offenhalten, ohne die Homogenität des Baugebietes zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen.

Dementsprechend sind in Anlehnung an die "alten Festsetzungen" als Dachformen wahlweise Sattel- und Walmdächer zulässig, wobei die Dachneigung wie zuvor höchstens 30 Grad betragen darf. Die Ausbildung eines Dremfels unterliegt keiner Beschränkung. Sie wird jedoch durch die zusätzliche Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen in gestalterisch vertretbare Grenzen verwiesen. Insbesondere soll durch die Beschränkung der Traufhöhe durch z. B. Vergrößerung des Dachüberstandes der sichtbare und aus konstruktiven Gründen oft notwendiger Dremfel optisch kaschiert werden. Des Weiteren sollen diese Festlegungen die Einheit der zukünftigen Bauvorhaben mit der Umgebungsbebauung sicherstellen und Objekte ausschließen, die den Rahmen des Planungsgebietes sprengen würden.

Die Ausbildung von Dachaufbauten wurde für das gesamte Baugebiet für zulässig erklärt. Sie unterliegt jedoch einer Beschränkung auf 1/3 der Trauflänge. Damit soll zukünftig jedem Bauherrn gestattet sein, sein Dach auszubauen und so zu nutzen, daß die darin enthaltenen Aufenthaltsräume möglichst günstig belichtet werden.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 30.06.92

Die Farbe des Daches wird zukünftig durch ein begrenztes Spektrum von RAL-Farben bestimmt. Hiermit sollen beispielsweise leuchtende Rottöne, die die Harmonie des Landschaftsbildes und damit der überwiegend vorhandenen dunkelfarbigem Dacheindeckung beeinträchtigen würden, ausgeschlossen werden.

Zukünftige Bauherren sollen die freie Auswahlmöglichkeit zwischen dunkelroten, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Dachfarben haben.

bearbeitet:

Kreisverwaltung Neuwied
Abt.: 6-63

Foddy
.....
Neuwied, 07.11.91.....

anerkannt:

Ortsgemeinde
Rheinbrohl

Ortsbürgermeister

W. Kramer
(WALTER KRAMER)

.....
Rheinbrohl, 11.03.1992
und 02.06.1992



Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 30.06.92



Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Königliche Bibliothek
3. 0. 88 82