

# Sitzungsunterlagen

öffentliche und anschließend  
nichtöffentliche Sitzung des Bau-  
und Umweltausschusses der Stadt  
Hillesheim  
08.03.2023

## SITZUNGSVORLAGE

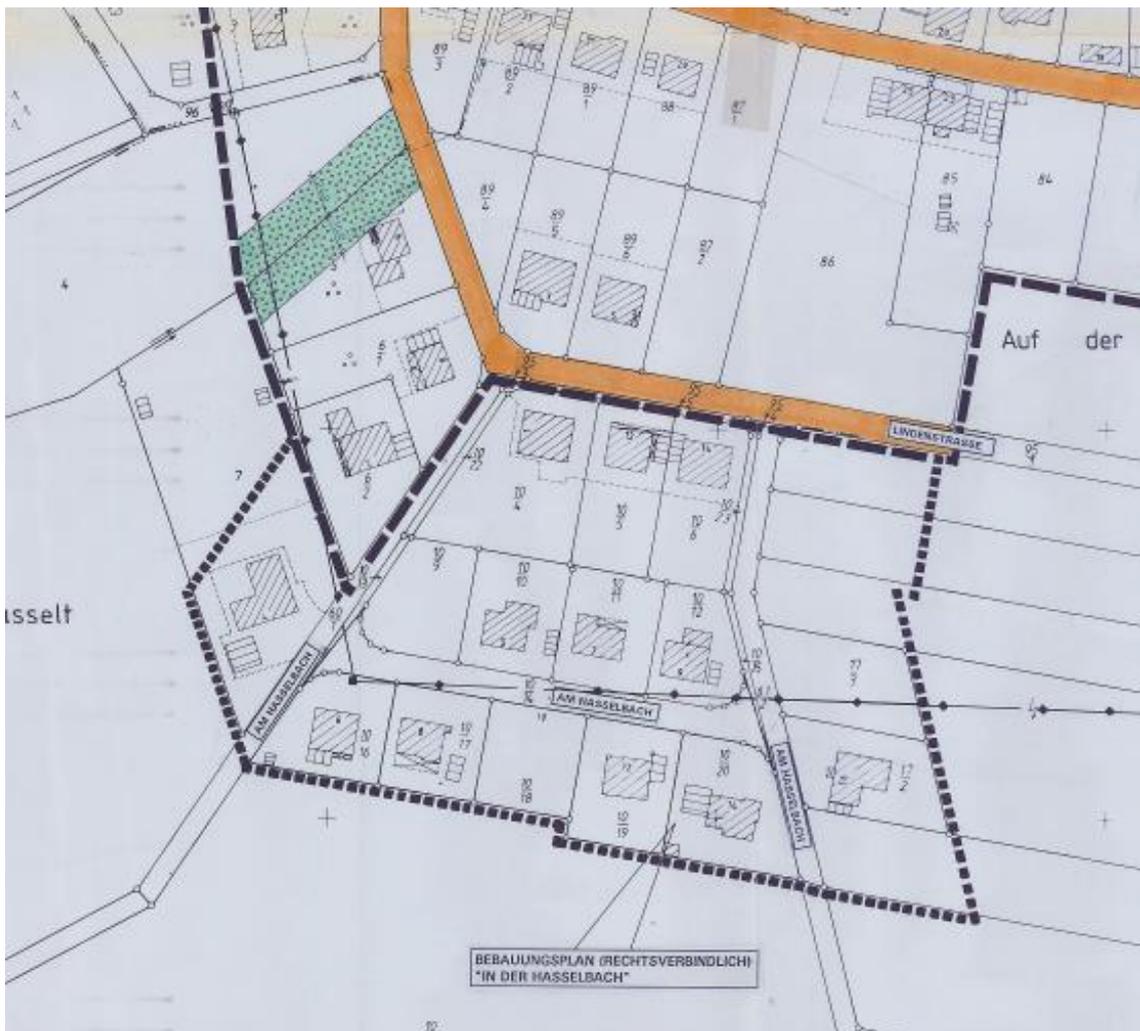
<b>Fachbereich:</b>	Bauen und Umwelt	<b>Datum:</b>	07.02.2023
<b>Aktenzeichen:</b>	51122-150-03/BA	<b>Vorlage Nr.</b>	2-0039/23/15-005

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	08.03.2023	öffentlich	Vorberatung

### Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung der Stadt Hillesheim - OT Niederbettingen - Anpassung der Abgrenzung

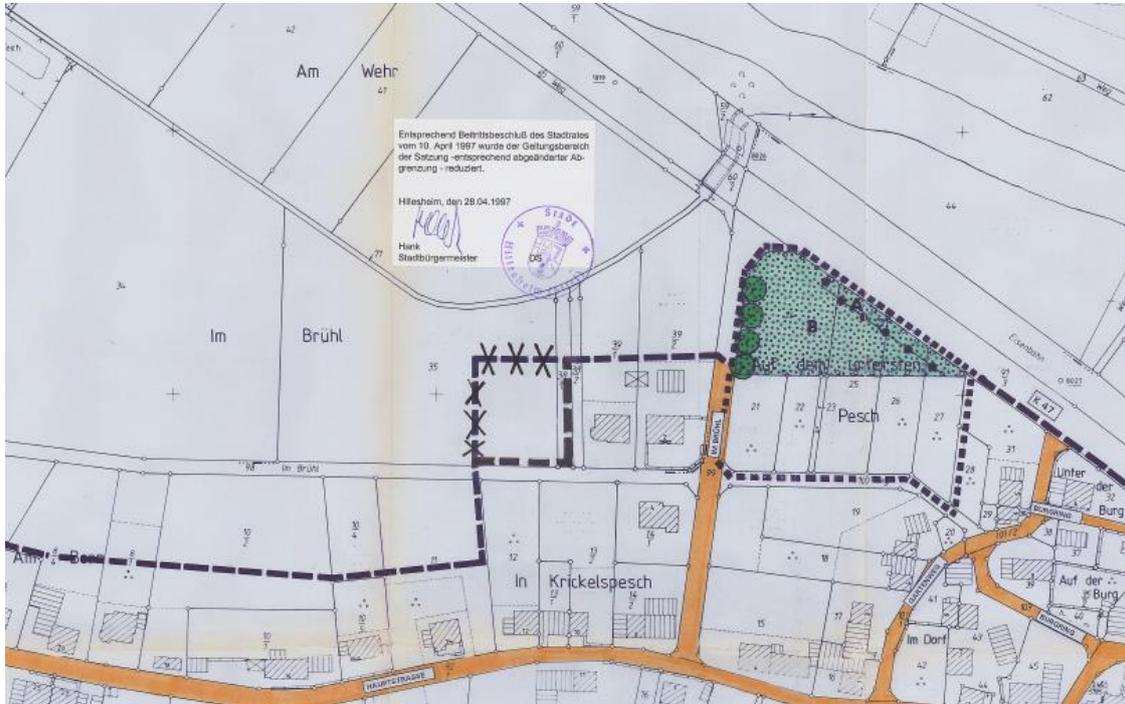
#### Sachverhalt:

Mit Rechtskraft vom 02.05.1997, ist für den Ortsteil Niederbettingen eine Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung in Kraft getreten. Hier wurde u. a. die Abgrenzung des Erweiterungsbereiches (nördlicher Teil) und der rechtskräftige Bebauungsplan „In der Hasselbach“ abgebildet. Mit Beschluss des Stadtrates vom 10.04.1997 wurde der Geltungsbereich der Satzung entsprechend abgeändert bzw. reduziert (s. Anlage Gesamtplan).



*Bereich rechtskräftiger Bebauungsplan „In der Hasselbach“*

Für den nördlichen Bereich der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung an der Straße „Im Brühl“, Flur 2, Flurstücke 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 27, wurde die Abgrenzung erweitert mit der Textfestsetzung, dass in dem gesondert gekennzeichneten Erweiterungsbereich nur Wohngebäude zulässig sind. Für das Flurstück 24, wurde die Fläche als Ordnungsbereich für die Landschaftsplanung ausgewiesen.

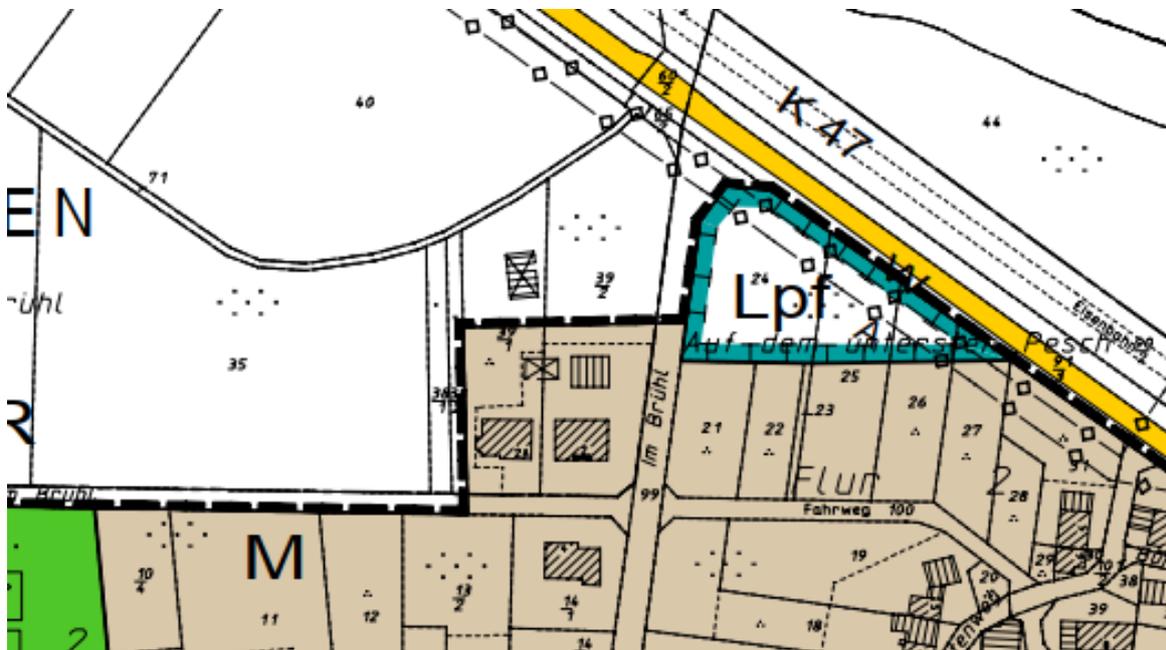


Nördlicher Bereich „Im Brühl“

Aufgrund des § 31b des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts, § 88 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz, wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz als zuständige Wasserbehörde verordnet, dass für die Kyll u. a. auch für den Bereich der Verbandsgemeinde Hillesheim (alt), ein Überschwemmungsgebiet festgestellt wird. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich an der rechten Kyllseite beginnend an der Grenze zu NRW bis zur Ortslage Trier-Ehrang. Hier ist auch der Bereich in der Gemarkung Niederbettingen, Flur 1, 2 und 3 erfasst. Bei Überschwemmungsgebieten handelt es sich um solche Gebiete, die bei Extremhochwasser oder beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. In Überschwemmungsgebieten dürfen durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Gemäß § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 u. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB diverse Faktoren zu berücksichtigen.

Dies gilt ebenso für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, hier somit die Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung des OT Niederbettingen.

Aufgrund der vorgenannten Rechtsverordnung ist fraglich und zugleich durch die Stadt Hillesheim zu bewerten, ob der Erweiterungsbereich im nördlichen Gebiet des OT Niederbettingen noch aufrechterhalten werden soll bzw. kann. Die Verwaltung schlägt vor, den Erweiterungsbereich im nördlichen Teil der Ortslage Niederbettingen der derzeit rechtskräftigen Abgrenzungssatzung zu entziehen, da hier eine Wohnbebauung in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet paradox erscheint. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist hier ein Mischgebiet aus, sowie für das Flurstück, wie bereits erwähnt, eine Landespflegefläche. Sollten zukünftig Bauvoranfragen für eine Wohnbebauung etc. vorliegen, sind diese Vorhaben nach dem Flächennutzungsplan zu bewerten. In diesen Fällen greifen die Vorgaben des § 34 BauGB. Darin wird u.a. geregelt, dass die Nutzungsart, das Ausmaß der Nutzung sowie die Bauweise der unmittelbaren Nachbarschaft angepasst sein müssen. Genehmigungsbehörde ist hier die Untere Landesplanungsbehörde. Ein Hinweis auf das vorliegende Überschwemmungsgebiet wird somit gleichzeitig erfolgen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hillesheim nimmt die Anregungen der Verwaltung über die Aufhebung des Erweiterungsbereiches im nördlichen Teil der Ortslage Niederbettingen für die Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung des OT Niederbettingen zur Kenntnis. Der Bau- und Umweltausschuss schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an und empfiehlt dem Stadtrat, den Erweiterungsbereich hinsichtlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der aktuellen Satzung zu entziehen bzw. aufzuheben. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Planungsbüros zur Umsetzung zu kontaktieren und Honorarangebote einzuholen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

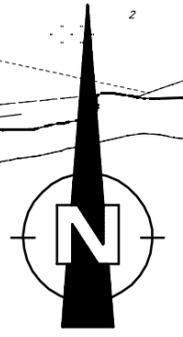
Im Haushalt 2023 sind bisher keine Mittel eingestellt.

**Anlage(n):**

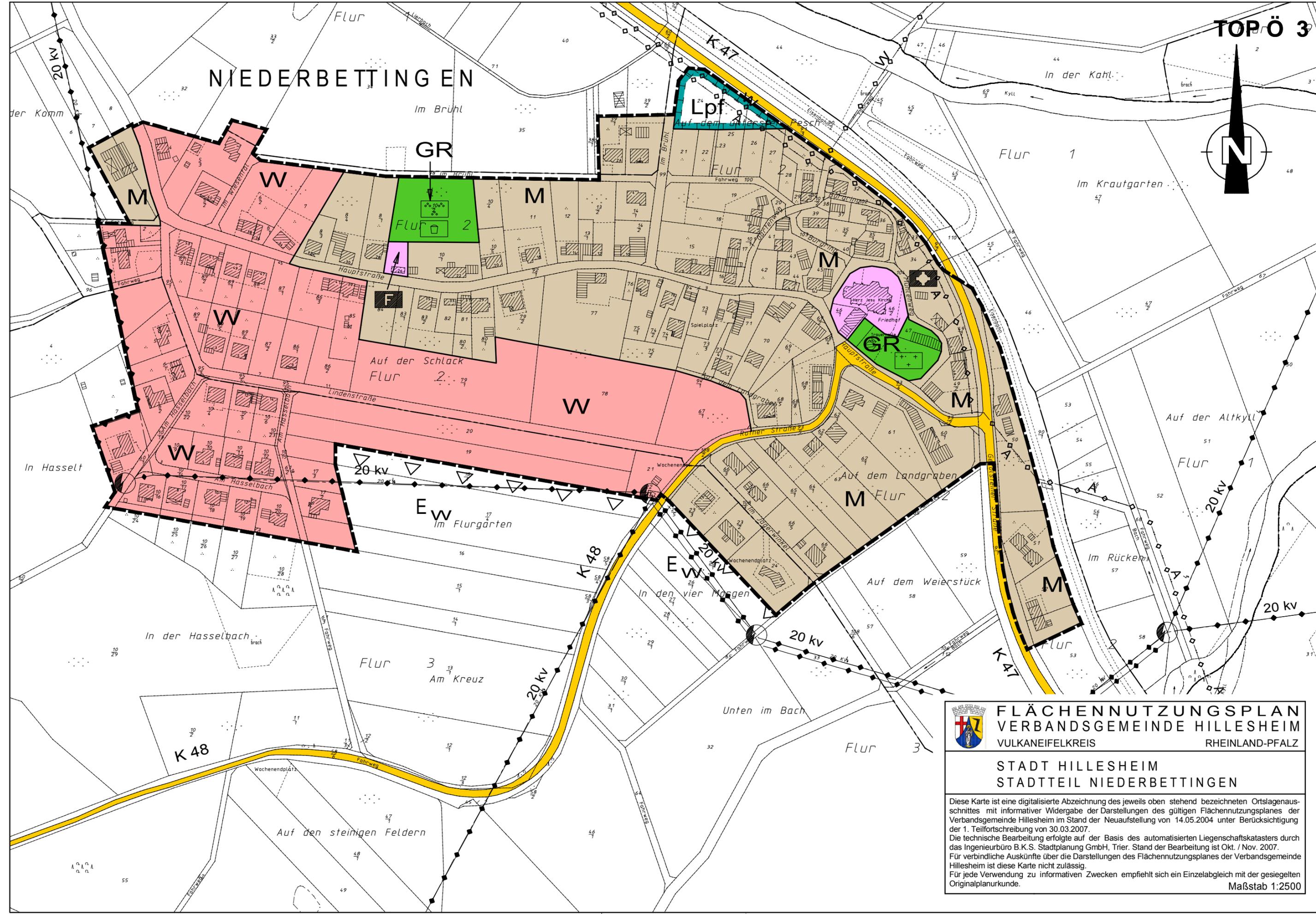
Abgrenzungssatzung

FNP OT Niederbettingen





# NIEDERBETTINGEN



 **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**VERBANDSGEMEINDE HILLESHEIM**  
 VULKANEIFELKREIS RHEINLAND-PFALZ

**STADT HILLESHEIM**  
**STADTTEIL NIEDERBETTINGEN**

Diese Karte ist eine digitalisierte Abzeichnung des jeweils oben stehend bezeichneten Ortslagenausschnittes mit informativer Wiedergabe der Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Hillesheim im Stand der Neuaufstellung von 14.05.2004 unter Berücksichtigung der 1. Teilfortschreibung von 30.03.2007.  
 Die technische Bearbeitung erfolgte auf der Basis des automatisierten Liegenschaftskatasters durch das Ingenieurbüro B.K.S. Stadtplanung GmbH, Trier. Stand der Bearbeitung ist Okt. / Nov. 2007.  
 Für verbindliche Auskünfte über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Hillesheim ist diese Karte nicht zulässig.  
 Für jede Verwendung zu informativen Zwecken empfiehlt sich ein Einzelabgleich mit der gesiegelten Originalplanurkunde.  
 Maßstab 1:2500

## SITZUNGSVORLAGE

<b>Fachbereich:</b>	Bauen und Umwelt	<b>Datum:</b>	23.02.2023
<b>Aktenzeichen:</b>	FB 2	<b>Vorlage Nr.</b>	2-0059/23/15-009

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	08.03.2023	öffentlich	Entscheidung

### Antrag auf bauplanungsrechtliche Befreiung zur Errichtung einer Garage

#### Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag auf bauplanungsrechtliche Befreiung in der Gemarkung Hillesheim, Flur 25, Parzelle 7/6 vor.

Im vorliegenden Antrag wird eine Befreiung von den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Ober dem Heiligenhäuschen/Vor Kyllerhöhe“ in der Fassung der 3. Änderung in Bezug auf den festgesetzten Stauraum vor Garageneinfahrten, von mindestens 5 m Länge, beantragt.

Auf der Parzelle soll eine genehmigungsfreie Garage mit der Einfahrt direkt an die angrenzende städtische Fläche, errichtet werden. Der eigentlich auf dem eigenen Grundstück anzulegende Stauraum von 5 m wird somit nicht realisiert und soll auf die städtische Fläche gelegt werden.

Bei dieser städtischen Fläche handelt es sich um eine gepflasterte Fahrzeug-Stellfläche.

Im Bereich dieses Baugebietes wurden bisher noch keine Befreiungen von dieser Textfestsetzung ausgesprochen.

#### Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf bauplanungsrechtliche Befreiung von den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Ober dem Heiligenhäuschen/Vor Kyllerhöhe in der Fassung der 3. Änderung, bzgl. Stauraum vor Garagen, Gemarkung Hillesheim, Flur 25, Parzelle 7/6, wird abgelehnt.

Der Antrag widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ein 5 m Stauraum muss innerhalb des eigenen Grundstückes liegen und nicht auf städtischer Fläche.

Bisher wurden keine Befreiungen dieser Textfestsetzung zugelassen.

#### Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen.

#### Anlage(n):

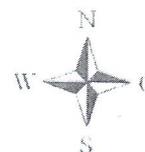
Unterlagen zum Antrag auf bauplanungsrechtliche Befreiung





Datum: 14.9.2022  
Notiz

Maßstab: 1 : 1000





Bilder © 2022 GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009) 10 m

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt.  
Die längsten Teile der Traufe (Hauptfächerichtung) sind in der durch das (  ) Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen.

**- 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Ober dem Heiligenhäuschen“ / „Vor Kyllerhöh“ -**

**Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 des Baugesetzbuches**

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze nach den Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,0 m Länge freizuhalten.

Auszug Textfestsetzung



Auszug Bebauungsplan



Auszug GIS





## SITZUNGSVORLAGE

<b>Fachbereich:</b>	Bauen und Umwelt	<b>Datum:</b>	23.02.2023
<b>Aktenzeichen:</b>	FB2-00051-23	<b>Vorlage Nr.</b>	2-0055/23/15-008

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Bau- und Umweltausschuss	08.03.2023	öffentlich	Entscheidung

### Bauvoranfrage Tiny Haus zur Nutzung als Büro- und Wohngebäude

#### Sachverhalt:

Der Stadt Hillesheim liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Tiny Hauses in der Gemarkung Hillesheim, Flur 21, Parzelle 19/62 vor.

Das Tiny Haus soll eine Mischnutzung als Büro- und Wohngebäude (auch zur temporären Vermietung für Urlaubsgäste) erhalten.

Das Vorhaben liegt im Bebauungsplanbereich „Lerchenpark“ der Stadt Hillesheim, im Teilbereich der als Mischgebiet ausgewiesen ist. Hier sind unter anderem Wohngebäude sowie Geschäfts und Bürogebäude zulässig. Eine Abweichung von den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes ist in der Bauvoranfrage nicht ersichtlich.

Angrenzend befindet sich bereits ein Wohngebiet und ebenfalls an das alte Molkereigelände angrenzend entsteht ein weiteres Neubaugebiet „Auf Stockweg im Berg“.

#### Beschlussvorschlag:

Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Tiny Hauses in der Gemarkung Hillesheim, Flur 21, Parzelle 19/62 zur Nutzung als Büro- und Wohngebäude wird zugestimmt.

#### Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen.

#### Anlage(n):

Lageplan mit Einzeichnung Tiny-Haus

