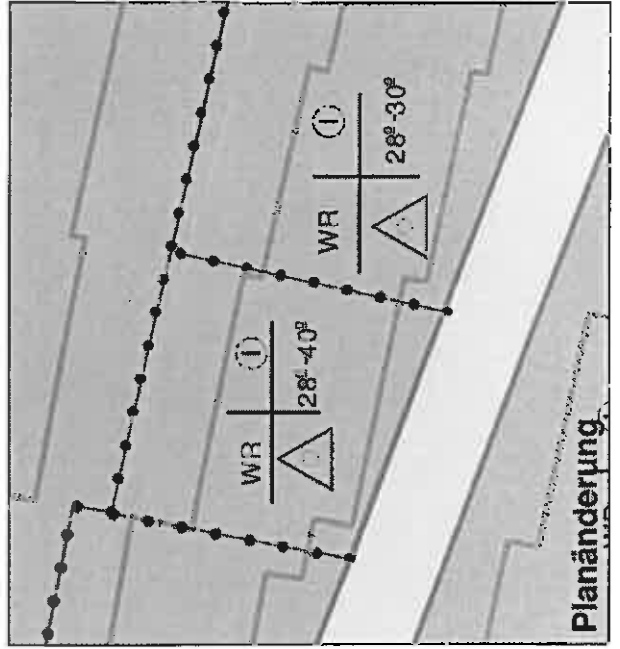


20. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "U m g e b u n g S c h u l e"



Verfahrensvermerke

Gemäß §2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 17.06.2010 die Aufstellung der 20. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für dieses Gebiet.

Reichshof, den 18.06.2010

.....
(Bürgermeister)

Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 20. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 wurde am 24.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Reichshof, den 26.07.2010

.....
(Bürgermeister)

Diese 20. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.08.2010 bis 02.09.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.01.2010 mit Fristsetzung zum 23.08.2010 gemäß §13 (2) Nr.1 i.V.m. §13 (2) Satz 1 Nr. 3 sowie §4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Reichshof, den 03.09.2010

.....
(Bürgermeister)

Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom wurden die Anregungen beraten und z.K. genommen.

Reichshof, den2010

.....
(Bürgermeister)

Diese 20. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 ist gemäß §10 des BauGB in Verbindung mit dem §7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (-Landesbauordnung BauO NW-) am vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen worden.

Reichshof, den

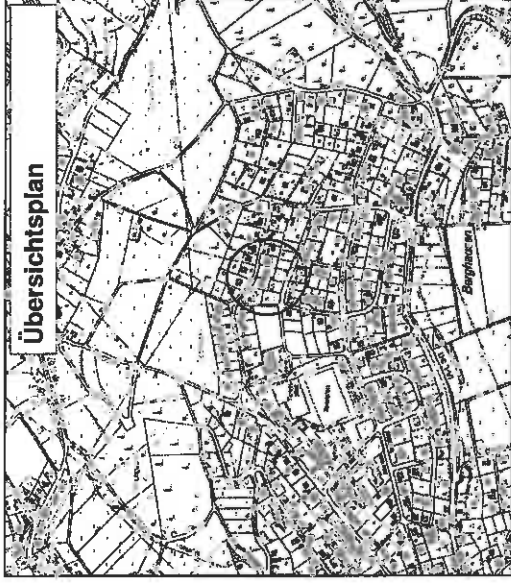
.....
(Bürgermeister)

Gem. §10 (3) BauGB ist die Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht der 20. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 am ortsüblich bekannt gemacht worden.

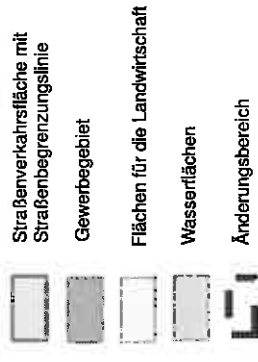
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie des §44 (4) und des §215 (1) des BauGB und des §7 (6) GO NW hingewiesen. Die 20. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 tritt mit der Bekanntmachung vom in Kraft.

Reichshof, den

.....
(Bürgermeister)



Legende



20. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Reichshof

"Umgebung - Schule"

Reichshof, den 19.07.2010

1. Traufhöhe

Die Traufhöhe beträgt 3,80 m.

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Rohbetonboden des 1. Vollgeschosses, über dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt aus senkrechter Verlängerung der Fassade, und Unterkante Dachhaut (Dachlattung).

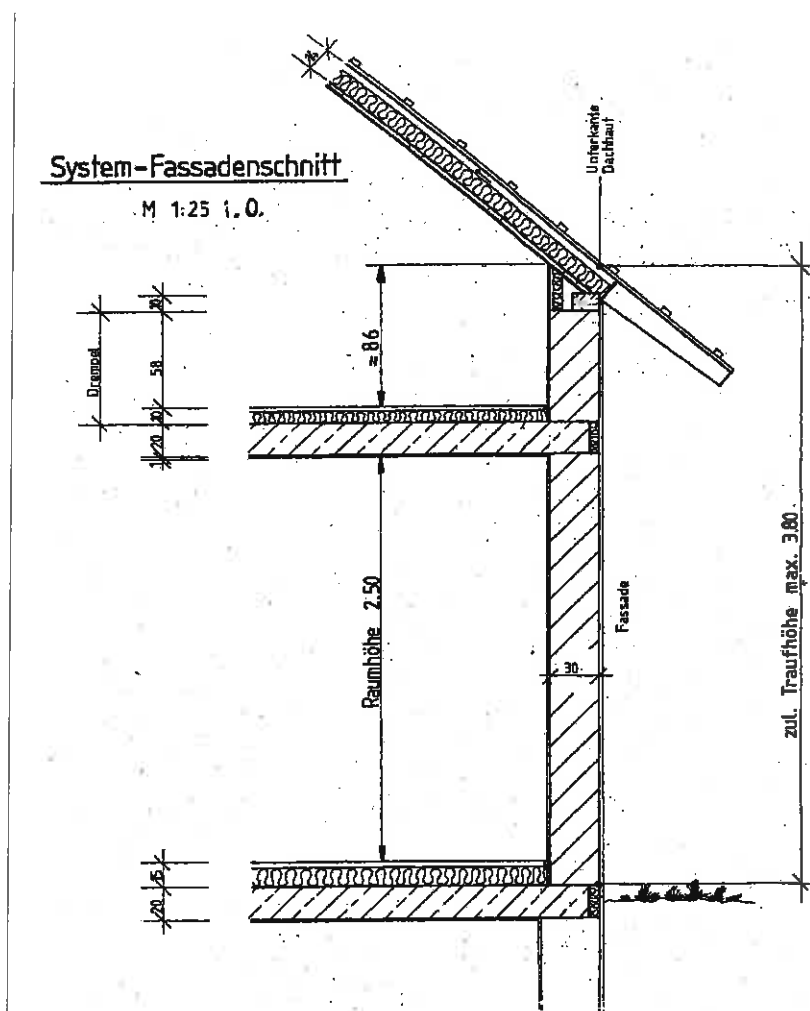
2. Drempe

Drempe sind, unter der Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Traufhöhe, zulässig und dem Nachweis der Vollgeschossigkeit zulässig.

3. Dachneigung

In der Planzeichnung wird die Dachneigung auf 28 – 40° festgesetzt.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen der 20. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hunsheim – Umgebung Schule“



GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

**zur
20. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplans (B-Plan)**

Nr. 12

der Gemeinde Reichshof

„Hunsheim – Umgebung Schule“

Stand: 19.07.2010

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	Seite
1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	1
2. Geltungsbereich der Änderung.....	1
3. Städtebau.....	1
3.1 Darlegung der Änderungsabsichten.....	1
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht.....	2
4. Belange von Natur und Landschaft.....	2
5. Flächendarstellung.....	2
6. Denkmalschutz.....	2
7. Boden.....	2
8. Verfahren.....	2

Planzeichnung: - 20. vereinfachte Bebauungsplanänderung

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 12 „Hunsheim – Umgebung Schule“ ist seit dem 06.04.1973 rechtskräftig.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die 20. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hunsheim – Umgebung Schule“ am 17.06.2010 beschlossen.

In den vergangenen Jahren sind im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 12 verschiedene Änderungen vorgenommen worden.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. In den 70-er Jahren war das städtebauliche Ziel der Gemeinde, in Berghausen und Hunsheim eine eingeschossige Wohnbebauung ohne Dachgeschossausbau zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel ist aber in der heutigen Zeit nicht mehr realisierbar, da immer häufiger der Bedarf an einem Dachgeschossausbau besteht. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde den Bebauungsplan zu ändern und die Festsetzungen dem aktuellen Wohnungsbedarf anzupassen.

Durch die neue 20. Änderung des Bebauungsplanes soll dem nun entgegengewirkt werden.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 392 in der Gemarkung Agger, Flur 41. Der Geltungsbereich ist im beigefügten verkleinerten Planabschnitt durch Umrandung dargestellt.

3. Städtebau

3.1 Darlegung der Änderungsabsichten

Mit der 20. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen die überbaubaren Flächen und damit die Baugebietsfestsetzungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden.

Folgende Festsetzungen werden somit für den Änderungsbereich vorgesehen:

- Traufhöhe max. 3,80m
- Drempe! unter Berücksichtigung der festgesetzten max. Traufhöhe
- Dachneigung 28 - 40°

Durch die vorgenannten Änderungen sollen hauptsächlich erweiterte Möglichkeiten der Ausnutzung von Gebäuden im Dachgeschoss geschaffen werden. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen, wie die Traufhöhe, Dachneigung und die Festsetzung, dass die Drempe! zulässig sind. Somit sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Durch die Neuplanung ändert sich der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht.

Bis auf die o.g.Festsetzungen werden alle flächenbezogenen, planungsrechtlichen und textlichen Festsetzungen beibehalten.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist aufgrund der 20. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu ändern. Hier ist „Wohnbaufläche“ dargestellt.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die 20. Änderung des B-Planes Nr. 12 keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da der in Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch das Vorhaben nicht erreicht wird. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird somit von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

4. Belange von Natur und Landschaft

Es werden keine zusätzliche Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen verursacht. Der Beurteilungsmaßstab (Grundflächenzahl) für die Eingriffsregelung ändert sich nicht. Somit greift hier die Eingriffsregelung nicht.

5. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. Boden

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

7. Verfahren

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 die Aufstellung des 20. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.07.2010 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 13 des BauGB in der Zeit vom 02. August 2010 bis 02. September 2010 öffentlich ausgelegt worden.

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit dem § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (-Landesbauordnung BauO NW-) am vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen worden.

Gem. § 10 (3) BauGB ist die Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht der 20. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie des § 44 (4) und des § 215 (1) des BauGB und des § 7 (6) GO NW hingewiesen. Die 20. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 tritt mit der Bekanntmachung vom in Kraft.

Reichshof,

.....
Der Bürgermeister