

# **GEMEINDE REICHSHOF**

## **BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 Abs. 8  
Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur**

**3. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 51  
"Heischeid-Nord"**

**Stand: 12.10.2011**

### **Bearbeitung:**

**hellmann + kunze siegen  
städtebau & landschaftsplanung**

seelbacher weg 86  
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0  
Fax: 0271 / 313621-1  
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

<b><u>INHALTSVERZEICHNIS</u></b>	Seite
<b>1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich der Änderung.....</b>	<b>1</b>
<b>3. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht.....</b>	<b>2</b>
<b>4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht.....</b>	<b>2</b>
<b>5. Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>3</b>
<b>6. Erschließung.....</b>	<b>3</b>
<b>7. Flächengegenüberstellung Bestand / Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>8. Verfahren.....</b>	<b>4</b>

**Planzeichnung:** - 3. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 51,„Heischeid-Nord“

## 1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 10.10.2011 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 51 „Heisheid-Nord“ beschlossen.

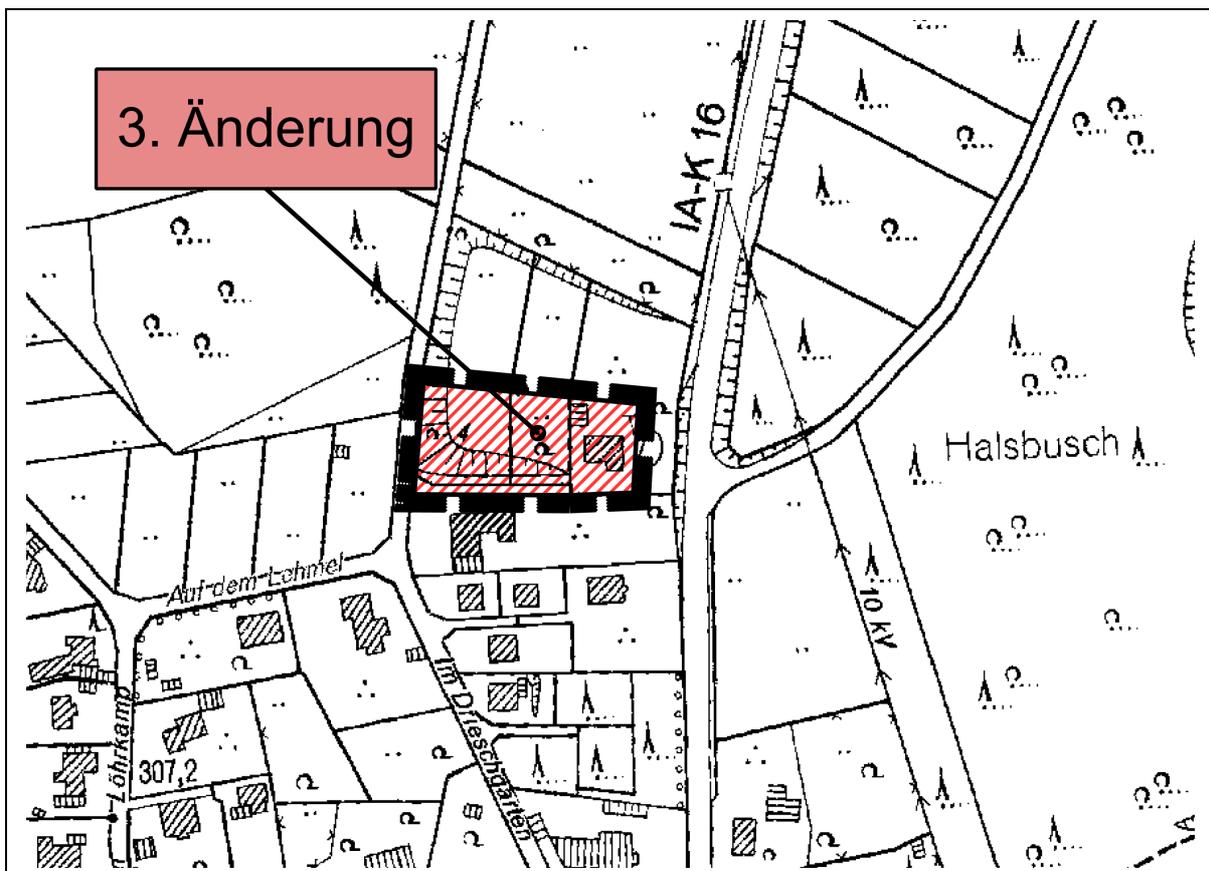
Planungsanlass für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist, dass für die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebietes erweitertes Baurecht zur planungsrechtlich zulässigen Ausnutzung der Gesamtgrundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung geschaffen werden soll. Bei den Grundstücken (Gemarkung Heisheid, Flur 14, Flurstücke 205, 206 tlw., 207 tlw. und 208 tlw.) sollen neue überbaubare Flächen festgesetzt werden. Die Baulinie soll durch eine Baugrenze ersetzt werden.

Für den Änderungsbereich werden die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen des B-Plan Nr. 51 übernommen.

Mit der Erarbeitung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro Hellmann + Kunze Siegen beauftragt.

## 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 umfasst die Flurstücke 205, 206 tlw., 207 tlw. und 208 tlw. in der Flur 14, Gemarkung Heisheid.



### Übersichtslageplan

© tim-online.de, Topographische Karte

### **3. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht**

Mit der 3. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen für die vorhandenen Baugrundstücke im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die überbaubaren Grundstücksflächen auf bisher als nicht überbaubare Grundstücksflächen (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Flächen zur Einplanung einer größeren architektonischen baulichen Entfaltungsmöglichkeit neu festgesetzt werden. Die Baulinie wird hierbei durch eine Baugrenze, ebenfalls zur Möglichkeit der individuelleren Planung im Gebiet, ersetzt. Auf dem bereits bebauten Grundstück Flurstücknummer 208 soll ein Anbau in südlicher Richtung eingeplant werden, der durch die Festsetzung der Baulinie und der Ausmaße der überbaubaren Flächen nicht umzusetzen ist.

Da ein Grundstück bereits bebaut ist und die Erschließung über die Gemeindestraße „Im Driesgarten“ als gesichert angesehen werden kann, ändert sich der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab, nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die Bauflächen „Wohnbauflächen“ dar. Die Überplanungen werden somit aus dem FNP entwickelt.

#### **Änderungen:**

Hier wird „Allgemeines Wohngebiet“, ein vergrößertes Baufenster mit Baugrenzen, die „offene Bauweise“ (Einzel- und Doppelhäuser zulässig), die maximale Eingeschossigkeit, die Grundflächenzahl von GRZ=0,2, die Geschossflächenzahl von GFZ=0,3, die Dachform Satteldach und die Dachneigung 24-38° aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen.

Die Baugrenzen sind bis an die südliche Grundstücksgrenze erweitert. Mögliche Anbauten in den Abstandsflächen sind nur durch Baulast auf dem südlich gelegenen Grundstück umzusetzen. Dies ist eine bauordnungsrechtliche und keine bauleitplanerische Regelung und nicht Inhalt dieser B-Plan-Änderung.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plan Nr. 51 übernommen.

### **4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht**

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

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die 3. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 51 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. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

Umweltrelevante Auswirkungen durch die Realisierung dieser Bebauungsplanänderung sind nicht zu erkennen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bedürfen die Umweltbelange deshalb keiner weitergehenden Berücksichtigung.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird bei der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 von der Erarbeitung des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 5. Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Reichshof führt die 3. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 51 für das Plangebiet „Heiseid-Nord“ durch.

Die Bebauungsplanänderung bereitet die Neueinplanung von überbaubaren Flächen auf bisher als nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor. Hier wird die Grundflächenzahl von GRZ 0,2 beibehalten.

Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,2 (20 % des Grundstücks darf bebaut werden) ändert sich der Versiegelungsgrad nicht. Somit handelt es sich nicht um einen Eingriff in die Natur und Landschaft der gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf entsteht nicht.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum und dessen Auswirkungsbereich, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Bauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch die B-Plan-Änderung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergibt sich nicht.

## 6. Erschließung

Das vorhandenen Baugrundstücke sind über die Gemeindestraße „Im Drieschgarten“ bzw. das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fl.St. Nr. 205) bereits erschlossen. Weitere neue öffentliche Erschließungen sind nicht geplant.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt wie bisher durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

Die neuen überbaubaren Grundstücksflächen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen bereits heute an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen und es kommt nicht zu weiteren als den bisher eingeplanten Einleitungsmengen von Niederschlagswasser.

## 7. Flächengegenüberstellung Bestand / Planung

	Bestand:	Planung:
<b>Allgemeines Wohngebiet:</b>	<b>3.097 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 3.097 m<sup>2</sup></b>

## 8. Verfahren

1. Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 10.10.2011 die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 für dieses Gebiet.
  
2. Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.
  
3. Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am ..... dieser 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 mit Begründung zu und beschloss die Offenlegung gemäß § 13 (2) BauGB.
  
4. Diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.
  
5. Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom ..... wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.
  
6. Diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 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.
  
7. Gem. § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung / Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 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 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 tritt mit der Bekanntmachung vom ..... in Kraft.

Reichshof-Denklingen, den .....

.....  
-Bürgermeister-