

# **GEMEINDE REICHSHOF**

## **BEGRÜNDUNG**

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

**zur**

**9. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 10  
"Eueln - Fürken"**

**Stand: 15.12.2011**

### **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](mailto:h-k-siegen@t-online.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

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

**Planzeichnung:** - 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Eueln-Fürken“,

## **1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung**

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 05.05.2008 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Eueln - Fürken“ beschlossen.

Planungsanlass für die 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist, dass für ein Grundstück innerhalb des Bebauungsplangebietes erweitertes Baurecht zur planungsrechtlich zulässigen Ausnutzung des Gesamtgrundstückes unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung geschaffen werden soll.

Bei dem Grundstück des (Gemarkung Denklingen, Flur 12, Flurstücke 254) soll die bisher festgesetzte überbaubare Fläche erweitert werden.

Für den Änderungsbereich wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen des B-Plan Nr. 10 übernommen.

Mit der Erarbeitung der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüros Hellmann + Kunze Siegen beauftragt.

## **2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Geltungsbereich der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst das Flurstück 254, Gemarkung Denklingen, Flur 12.

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

Mit der 9. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen für das vorhandene Baugrundstück im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die überbaubaren Grundstückflächen erweitert werden.

Da die Erschließung für das Baugrundstück über die Gemeindestraße „Euelner Straße“ als gesichert angesehen werden kann, ändert sich der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht.

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

### **Änderung: „Euelner Straße“**

Die Baugrenzen werden in nördlicher um ca. 3,00 m und in östlicher Richtung um ca. 1,25 m erweitert. Hier bleibt die bisherige Festsetzung „Mischgebiet“, die „offener Bauweise“, die zwingende Zweigeschossigkeit, die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 erhalten. Dies gilt auch für die Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß mit DN 40°- 48°.

Für diesen Änderungsbereich wurden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plan Nr. 10 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 9. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 10 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 dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung 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 vorliegend deshalb keiner weitergehenden Berücksichtigung.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird bei der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 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 9. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Plangebiet „Euelner Straße 10“ durch.

Die Bebauungsplanänderung bereitet die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück Flurstück Nr. 254, Gemarkung Denklingen, Flur 12 vor.

Im Bebauungsplan war die Überbauung von 40 % der Grundstücksfläche zulässig (Grundflächenzahlen im B-Plan von 0,4 als Bemessungsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung). Diese wird nicht verändert.

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.

#### **6. Erschließung**

Das vorhandene Baugrundstück ist über die Gemeindestraße „Euelner Straße“ bereits erschlossen. Weitere neue öffentliche Erschließungen sind nicht geplant.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des bestehenden Baugrundstückes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Von einer Versickerung des Regenwassers wird abgesehen, da die neuen überbaubaren Grundstücksflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen bereits heute an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen sind und es nicht zu weiteren erheblichen Einleitungsmengen von Niederschlagswasser kommt.

## 7. Flächengegenüberstellung Bestand / Planung

	Bestand	Planung:
<b>Mischgebiet:</b>	<b>ca. 325 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 325 m<sup>2</sup></b>
<b>Straßenverkehrsflächen:</b>	<b>ca. 13 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 13 m<sup>2</sup></b>

## 8. Verfahren

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 05.05.2008 die Aufstellung der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für dieses Gebiet.

Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am ..... dieser 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung zu und beschloss die Offenlegung gemäß § 13 (2) BauGB.

Diese 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegt.

Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom ..... wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.

Diese 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 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 Genehmigung / Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 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 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 tritt mit der Bekanntmachung vom ..... in Kraft.

Reichshof-Denklingen, den .....

.....  
-Bürgermeister-