

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

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

zur

**6. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 16
"Wildbergerhütte Mühlenberg"**

Stand: 12.03.2012

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

| <u>INHALTSVERZEICHNIS</u> | Seite |
|--|--------------|
| 1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung..... | 1 |
| 2. Geltungsbereich der Änderung..... | 1 |
| 3. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht..... | 2 |
| 4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht..... | 3 |
| 5. Belange von Natur und Landschaft..... | 4 |
| 6. Erschließung..... | 4 |
| 7. Flächengegenüberstellung Bestand / Planung..... | 4 |
| 8. Verfahren..... | 5 |
| Planzeichnung: | |
| - 6. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 16 „Wildbergerhütte Mühlenberg“ | |

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 17.04.2012 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 16 „Wildbergerhütte Mühlenberg“ beschlossen.

Planungsanlass für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist, dass für die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebietes die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit Pultdach bei einer Dachneigung von 20-35° einplanen zu können. Hierbei soll auch die maximale Eingeschossigkeit durch eine neue Höhenfestsetzung bzw. -beschränkung über Normal Null (Oberkante baulicher Anlagen) ersetzt werden.

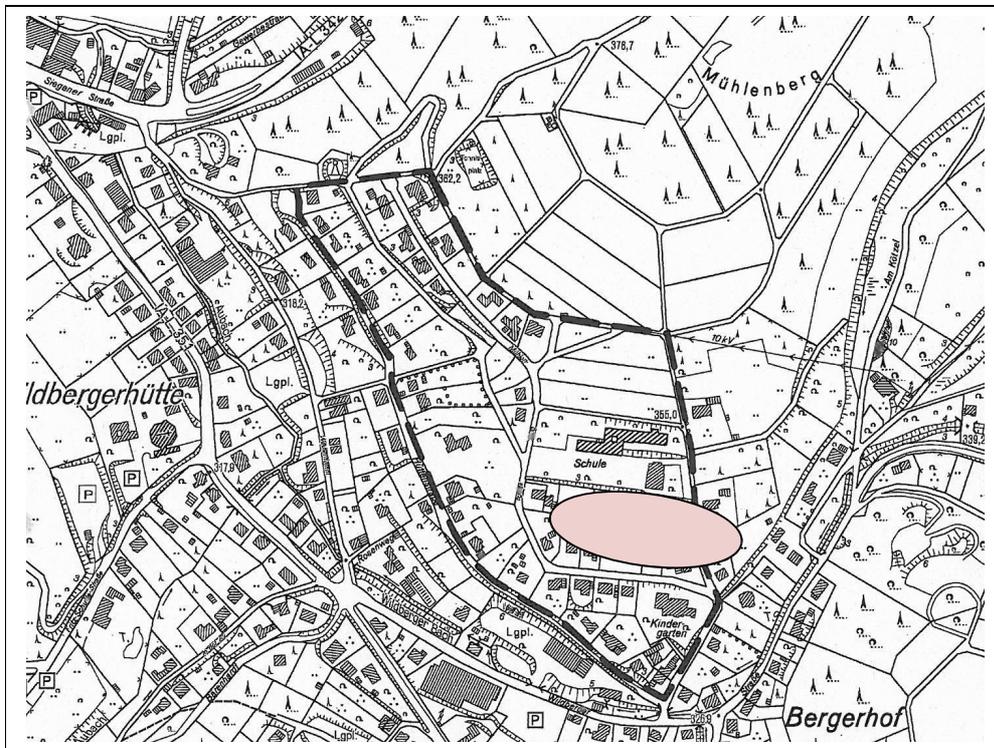
Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die Bauflächen „Wohnbauflächen“ dar. Die Überplanungen werden somit aus dem FNP entwickelt.

Für den Änderungsbereich werden die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen des B-Plan Nr. 16 übernommen.

Mit der Erarbeitung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro Hellmann + Kunze Siegen beauftragt.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst die Grundstücke 513, 514, 454 und 455 tlw., Gemarkung Wildberg-Erdingen, Flur 56.



Übersichtslageplan Gesamtgebiet

© Gemeindeverwaltung Denklingen, Topographische Karte

3. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht

Mit der 6. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen für die vorhandenen Baugrundstücke im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die Festsetzungen zur Höhenlage, die Dachneigung und Dachform geändert werden.

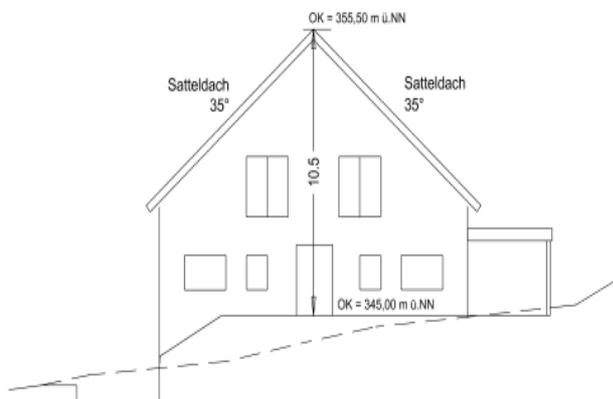
Da die neuen Festsetzungen nicht wesentlich von denen der umgebenden Bebauung abweichen und die Erschließung über die Gemeindestraßen „Schulstraße“ und „Am Mühlenberg“ als gesichert angesehen werden kann, ändert sich der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab, nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Änderungen:

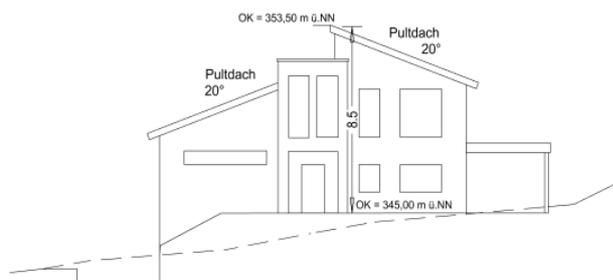
Im Plangebiet wird zusätzlich zum Satteldach auch die Dachform Pultdach (auch versetztes Pultdach) neu festgesetzt. Neu festgesetzt wurde, dass untergeordnete Bauteile und Garagen auch als Flachdach errichtet werden können.

Darüber hinaus wird die Dachneigung von 26-35° auf 20-35° geändert.

Hierbei soll auch die maximale Eingeschossigkeit durch eine neue Höhenfestsetzung über Normal Null (Oberkante baulicher Anlagen) ersetzt werden. Durch diese Festsetzung soll ermöglicht werden, dass die Baukörper ohne Beachtung der Geschossigkeit eine größere Ausnutzbarkeit bzw. Gestaltungsmöglichkeit erhalten. Durch die Beschränkung der Höhenlage auf 356,00 m über Normal Null bleibt die optische Eingeschossigkeit erhalten, sodass es nicht zu einer gestalterischen bzw. optisch wirksamen Unverträglichkeit in Bezug auf die umgebende Bebauung kommt.



Höhenfestsetzung Bestand (eingeschossig)



Höhenfestsetzung Planung (maximale Höhe = 356,00 m ü.NN)

| | |
|--------------|-----|
| WA | Ⓛ |
| SD 26-35° | o |
| 0,4 | Ⓞ,5 |

Festsetzungen Bestand

| | |
|-----------------|----------------------------|
| WA | OK max. = 356,00 m ü.NN |
| SD/PD 20-35° | o |
| 0,4 | Ⓞ,5 |

Festsetzungen Planung

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 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 6. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 16 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 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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 6. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Plangebiet „Am Mühlenberg“ durch.

Die Bebauungsplanänderung bereitet die Neufassung der Höhenlage, der Dachform und der Dachneigung vor. Hier wird die Grundflächenzahl von GRZ 0,4 beibehalten.

Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 (40 % 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.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht 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.

Die Durchführung einer Umweltprüfung 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. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

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

6. Erschließung

Das vorhandenen Baugrundstücke sind über die Gemeindestraße „Schulstraße“ und „Am Mühlenberg“ bereits erschlossen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bleiben erhalten. Weitere neue öffentliche Erschließungen sind nicht geplant.

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

Die Grundstücksflächen sind bereits heute für den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz vorgesehen und es kommt nicht zu weiteren als den bisher eingeplanten Einleitungsmengen von Niederschlagswasser.

7. Flächengegenüberstellung Bestand / Planung

| | Bestand: | Planung: |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet: | ca. 3.745 m² | ca. 3.745 m² |

8. Verfahren

1. Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 17.04.2012 die Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für dieses Gebiet.
2. Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde am 25.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am dieser 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung zu und beschloss die Offenlegung gemäß § 13 (2) BauGB.
4. Diese 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.05.2012 bis 04.06.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen.
5. Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.
6. Diese 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 tritt mit der Bekanntmachung vom in Kraft.

Reichshof-Denklingen, den

.....
-Bürgermeister-