



GEMEINDE REICHSHOF
DER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

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

zur

**1. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 47
"Windfus - Hochwaldstraße"**

Stand: 11.06.2015

INHALTSVERZEICHNIS

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: - 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 47
 „Windfus - Hochwaldstraße“

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 12.05.2015 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 47 „Windfus - Hochwaldstraße“ beschlossen.

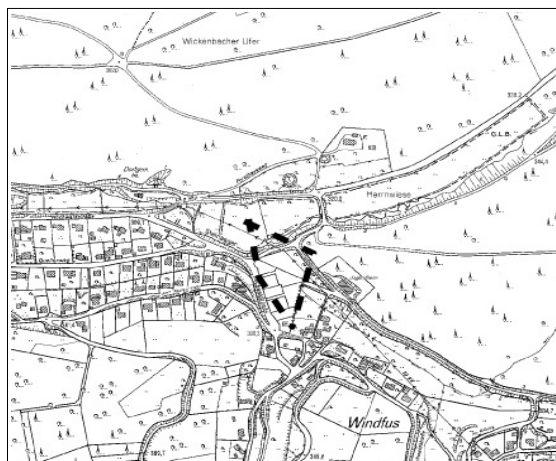
Planungsanlass für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist, dass für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude auch Flachdächer zugelassen werden sollen.

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 sonstigen textlichen Festsetzungen des B-Plan Nr. 47 übernommen.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 umfasst die Grundstücke des gesamten Bebauungsplanes.



Übersichtslageplan Gesamtgebiet

© Gemeindeverwaltung Denklingen, Topographische Karte

3. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht

Mit der 1. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen für die vorhandenen Baugrundstücke im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die Festsetzungen der Dachform für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude wie Garagen geändert werden.

Da die neuen Festsetzungen nicht wesentlich von denen der umgebenden Bebauung abweichen und die Erschließung über die Gemeindestraße „Hochwaldstraße“ 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:

Neu festgesetzt wird, dass für 25 % der Grundfläche eines Wohngebäudes und für Garagen und Carports auch Fachdächer zulässig sind. Für Flachdächer sind abweichende Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Festsetzungen Bestand

„Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 25° bis 45°. Für die verschiedenen Dachflächen eines Gebäudes ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig. Die Firstlänge bei einem Krüppelwalmdach muss $\geq 2/3$ der Länge der Traufe betragen. Bei den Dacheindeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbenkarte des Farbregisters RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 6022 (braunoliv), 7021 (schwarzgrau), 8022 (schwarzbraun), 9004 (signalschwarz), 9005 (tiefschwarz), 9017 (verkehrsschwarz) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben. Als Materialien sind nur Betondachsteine, Tonziegel, beide nicht hochglänzend in der v. g. Farbgebung zulässig, oder Schiefer. Für Dachaufbauten sind als Materialien zusätzlich auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Begrünte Dächer für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind zulässig.“

Festsetzungen Planung

Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 25° bis 45°. Für die verschiedenen Dachflächen eines Gebäudes ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig. Die Firstlänge bei einem Krüppelwalmdach muss $\geq 2/3$ der Länge der Traufe betragen.

Für maximal 25 % der Grundfläche des Gebäudes und für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Bei den Dacheindeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbenkarte des Farbregisters RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 6022 (braunoliv), 7021 (schwarzgrau), 8022 (schwarzbraun), 9004 (signalschwarz), 9005 (tiefschwarz), 9017 (verkehrsschwarz) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben. Als Materialien sind nur Betondachsteine, Tonziegel, beide nicht hochglänzend in der v. g. Farbgebung zulässig, oder Schiefer. **Für Flachdächer sind abweichende Dacheindeckungsmaterialien zulässig.** Für Dachaufbauten sind als Materialien zusätzlich auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Begrünte Dächer für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind zulässig.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurden alle weiteren textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plan Nr. 47 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 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 47 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 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 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 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 1. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 47 für das Plangebiet „Windfus - Hochwaldstraße“ durch.

Die Bebauungsplanänderung bereitet die Neufassung der zulässigen Dachform 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

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

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt wie bisher geregelt.

Es kommt nicht zu weiteren Einleitungsmengen von Niederschlagswasser.

7. Flächengegenüberstellung Bestand / Planung

	Bestand:	Planung:
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 5.604 m ²	ca. 5.604 m ²

8. Verfahren

1. Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 12.05.2015 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 für dieses Gebiet.
2. Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde am 18.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.06.2015 bis 27.07.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen.
4. Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.
5. Diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 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.
6. Gem. § 10 (3) BauGB ist die Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu je dermanns Einsicht der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 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 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 tritt mit der Bekanntmachung vom in Kraft.

Reichshof-Denklingen, den

.....
-Bürgermeister-