



**GEMEINDE REICHSHOF**  
*DER BÜRGERMEISTER*

---

# **GEMEINDE REICHSHOF**

## **BEGRÜNDUNG**

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

**zur**

**4. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 52b  
"Denklingen Burgberg II.PA"**

**Stand 10.06.2015**

<b><u>INHALTSVERZEICHNIS</u></b>	<b>Seite</b>
<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>3</b>
<b>5. Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>4</b>
<b>6. Erschließung.....</b>	<b>4</b>
<b>7. Flächengegenüberstellung Bestand / Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>8. Verfahren.....</b>	<b>5</b>

**Planzeichnung:** - 4. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 52b  
„Denklingen Burgberg II. PA“

---

## 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 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 52b „Denklingen Burgberg, II. PA“ beschlossen.

Planungsanlass für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist, dass für die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebietes die Möglichkeit zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden soll. Gestalterisch soll der Bau von Pultdächern mit einer Dachneigung bis 20° möglich sein und die Anzahl der Wohneinheiten soll auf höchstens 6 pro Haus festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Änderungsbereich „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. 52b übernommen.

## 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b umfasst die Grundstücke Gemarkung Denklingen, Flur 17, Flurstücke 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562 und 563.



Übersichtslageplan Gesamtgebiet © Gemeindeverwaltung Denklingen

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

Mit der 4. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen für die vorhandenen Baugrundstücke im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die Festsetzungen zur Baugrenze, Dachform und -neigung sowie die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude geändert werden.

Da durch die neuen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und nicht wesentlich von denen der umgebenden Bebauung abweichen, ändert sich der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab, nicht.

Es wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

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

#### **Änderungen:**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird zusätzlich zur bisherigen Festsetzung der Dachformen auch die Dachform Pultdach (einfach) hinzugefügt und die Festsetzung zur Dachneigung für Pultdächer auf  $\leq 20^\circ$  geändert. Aufgrund der Festsetzung der geringen Dachneigung bei Pultdächern und die Beibehaltung der Zweigeschossigkeit wird die mögliche Höhe der Baukörper begrenzt. Sie können nicht höher werden als bisher möglich.

Die Grundstücke werden von bisher 4 kleinen mit einer Baugrenze versehenen Flächen auf 2 größere mit einer Baugrenze versehenen Fläche geändert.

Die Anzahl der Wohneinheiten (Ziffer B) wird von bisher max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude auf 6 Wohneinheiten (Ziffer C) je Wohngebäude geändert.

#### **Festsetzungen Planung**

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurden die weiteren textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung des rechtskräftigen B-Plan Nr. 52b 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 4. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 52b keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. 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 zusätzlich beeinträchtigt. Nicht bereits geplante 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 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b 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 4. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 52b für das Plangebiet „Denklingen – Burgberg, II. PA“ durch.

Die Bebauungsplanänderung bereitet die Neufassung der Baugrenzen, der Dachform und der Dachneigung vor. Hier wird die Grundflächenzahl von GRZ 0,3 beibehalten.

Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,3 (30 % 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 sollen über den privaten Weg erschlossen werden. 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:
<b>Allgemeines Wohngebiet:</b>	<b>ca. 2823 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 2823 m<sup>2</sup></b>

## 8. Verfahren

1. Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 12.05.2015 die Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b für dieses Gebiet.
2. Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b wurde am 18.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Diese 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b 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 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b 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 zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht 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 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b tritt mit der Bekanntmachung vom ..... in Kraft.

Reichshof-Denklingen, den .....

.....  
-Bürgermeister-

---