

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

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

zur

**15. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 4
"Eckenhagen - Zöpe"**

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

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

Planzeichnung: - 15. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 4 „Eckenhagen - Zöpe“

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 30.05.2017 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 4 „Eckenhagen - Zöpe“ beschlossen.

Planungsanlass für die 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist, dass für die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes erweitertes Baurecht unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung geschaffen werden soll. Bei den Grundstücken im gesamten Bebauungsplangebiet soll die Möglichkeit eröffnet werden, Carports ohne Seitenwände auch an die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bauen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 4 Eckenhagen-Zöpe ist seit den 1970er Jahren rechtskräftig. In einem Nachtrag 1978 wurde textlich festgesetzt, dass aufgrund der Hanglage des Plangebietes Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wenn ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Diese Festsetzung wurde getroffen, um einerseits das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und andererseits die Sichtverhältnisse beim Ein- und Ausfahren auf die öffentliche Verkehrsfläche nicht zu beeinträchtigen.

Im Sinne des § 122 der Sonderbauverordnung vom 02.12.2016 zählen zum Begriff „Garage“ auch offene Kleingaragen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben.

Das bedeutet, dass auch Carports unter den Begriff der Garage fallen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 sind also auch Carports nur außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig, wenn sie einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Aus heutiger Sicht beeinträchtigen Carports das Landschaftsbild nicht, auch wenn sie direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche stehen.

Auch die Aus- oder Einfahrt auf ein Grundstück wird durch einen offenen Carport nicht beeinträchtigt.

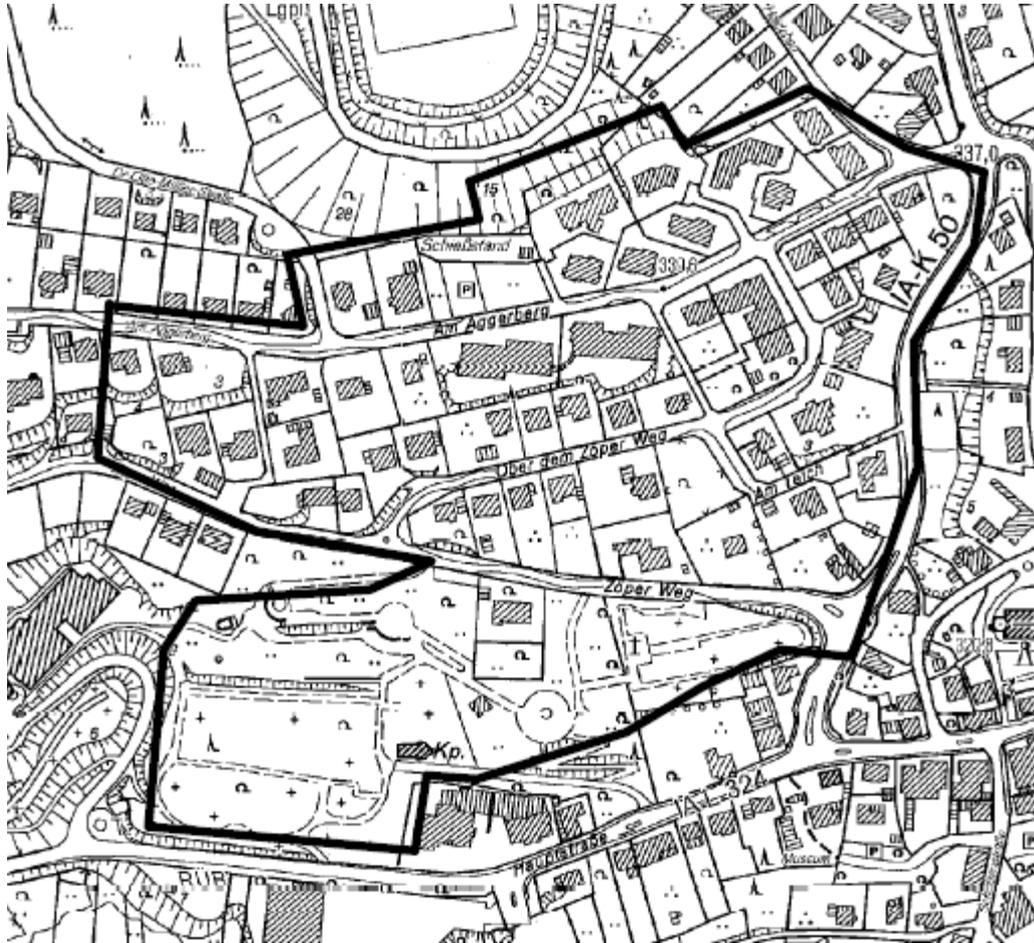
Die textlichen Festsetzungen werden geändert, um Carports entlang öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 planungsrechtlich zulassen zu können.

Lediglich entlang der Kreisstraße bleibt der Abstand von 5 m für alle Garagen festgesetzt.

Die zeichnerische Darstellung des Planes bleibt unberührt.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 15. vereinfachten Änderung umfasst das komplette Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 Eckenhagen - Zöpe



Übersichtsplan

3. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht

Mit der 15. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes soll die textliche Festsetzung bezüglich der Abstände für Carports ohne Seitenwände zu öffentlichen Verkehrsflächen geändert werden.

Der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab ändert sich nicht.

Der Flächennutzungsplan (FNP) widerspricht der Änderung der textlichen Festsetzungen nicht. Die Änderung wird aus dem FNP entwickelt.

Änderung des Textes:

15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Eckenhagen Zöpe

Bisherige Festsetzung lt. Nachtrag vom 15.02.1979

- 1.) Aufgrund der Hanglage des Plangebietes sind Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch einzuhalten.

Änderung der Festsetzung:

„Aufgrund der Hanglage des Plangebietes sind Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch einzuhalten.

Diese Festsetzung gilt nicht für offene Kleingaragen (Carports ohne Seitenwände).

An den Grenzen zur Kreisstraße ist grundsätzlich, auch für offene Kleingaragen, ein Abstand von 5 m einzuhalten.

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.

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

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

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 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 15. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durch.

Die Bebauungsplanänderung bereitet die Möglichkeit vor, Carports ohne Seitenwände auch an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bauen zu können. Zusätzlicher Versiegelungsgrad ergibt sich dadurch nicht, die festgesetzte Grundflächenzahl ändert sich ebenfalls 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

Neue öffentliche Erschließungen sind nicht geplant.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig.

7. Verfahren

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 30.05.2017 die Aufstellung der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für dieses Gebiet.

Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Diese 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausgelegen.

Diese 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 hat gemäß § 4a BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ bis _____ einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Diese 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 tritt mit der Bekanntmachung vom _____ in Kraft.

Reichshof-Denklingen, den _____

.....
-Bürgermeister-