

Begründung zur  
**6. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 52b  
"Denklingen-Burgberg II. PA"**  
der Gemeinde Reichshof



**Gemeinde Reichshof**

Änderung nach § 13 BauGB  
Stand: 06.11.2020



Titelbild:

Abbildung 1: Luftbild von Reichshof Denklingen mit Lage des Geltungsbereichs,

Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Reichshof, 2020

Marburger Tor 4 - 6  
57072 Siegen  
Tel. 0271 - 67349477  
E-Mail: [info@loth-se.de](mailto:info@loth-se.de)  
[www.loth-stadtentwicklung.de](http://www.loth-stadtentwicklung.de)

**LOTH**

Städtebau +  
Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1. Anlass und Ziele der Planung	2
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.3. Verfahren	3
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>
2.1. Planerische Intention	4
2.2. Änderungen	4
2.3. Erschließung	4
<b>3. Planungsziel der Gemeinde Reichshof</b>	<b>5</b>
3.1. Art der baulichen Nutzung	5
3.2. Maß der baulichen Nutzung	5
3.3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	5
3.4. Garagen und überdachte Stellplätze	5
<b>4. Gestalterische Festsetzungen</b>	<b>6</b>
4.1. Gestaltung der baulichen Anlage	6
4.2. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	6
<b>5. Natur- und Umweltschutz</b>	<b>7</b>
<b>6. Flächenbilanz</b>	<b>7</b>
<b>7. Kosten</b>	<b>7</b>
<b>8. Verfahrensvermerke</b>	<b>8</b>

Bei Abbildungen ohne Quellenangabe ist die Quelle die Gemeinde Reichshof

# 1. Einleitung

## 1.1. Anlass und Ziele der Planung

Vorrangiges Ziel der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b „Denklingen-Burgberg II. PA“ ist die Schaffung bzw. Anpassung des Planungsrechts für die vorhandene Bebauung des Plangebiets.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b „Denklingen-Burgberg II. PA“ wurde das Gelände des ehemaligen „Schwesternheimes“ als Wohnbaufläche ausgewiesen und Planungsrecht für bis zu sechs Wohnhäuser geschaffen.

Auf dem südlich gelegenen Grundstück des Geltungsbereichs der 3. Änderung wurde ein Wohnhaus abweichend von dem vorgegebenen Baufenster errichtet. Mit der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans soll das Baufenster entsprechend dem Bestand des Wohnhauses angepasst werden.

## 1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Denklingen der Gemeinde Reichshof.

Topographisch liegt das Plangebiet auf einem aufgeschütteten Plateau am westlichen Hang des Burgbergs auf einer Höhe von ca. 300 m ü. NHN.

Das ca. 0,08 ha große Plangebiet umfasst in Flur 16 der Gemarkung Denklingen die Flurstücke 680 und 742 (Zusammenschluss der ehemaligen Flurstücke 603 und 606).

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen durch das angrenzende Wohngebiet begrenzt. Im Süden des Plangebiets befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Bereich der Burgbergklinik, der im FNP als Sonderbaufläche dargestellt wird.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b "Denklingen-Burgberg II. PA"**  
der Gemeinde Reichshof

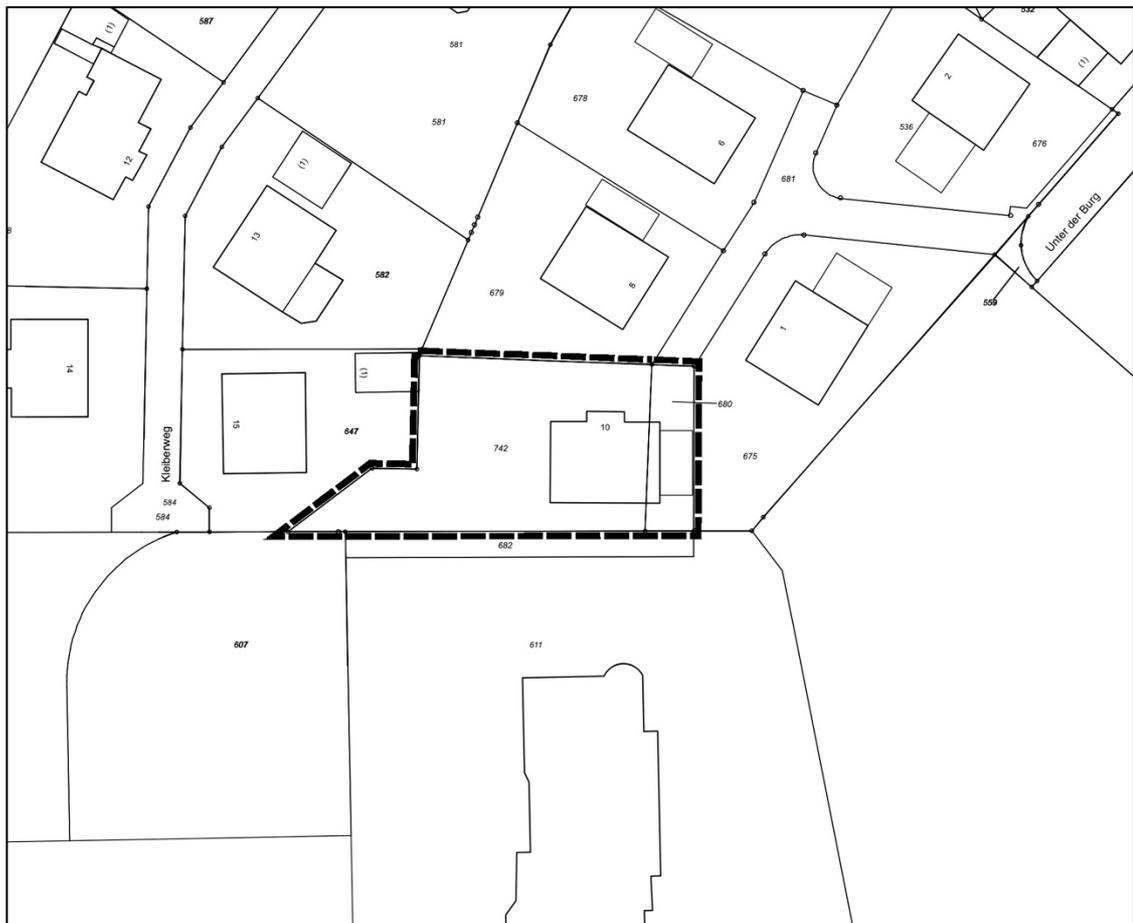


Abbildung 2: Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b (Stand: 13.08.2020)

(Quelle: Geodaten NRW, Stand 2020)

### 1.3. Verfahren

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 20.05.2020 die Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 52b „Denklingen-Burgberg, II. PA“ beschlossen.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I für den damaligen Geltungsbereich erstellt, der auch das Plangebiet der 6. vereinfachten Änderung einschließt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Änderungsbereich „Wohnbauflächen“ dar. Der Bebauungsplan kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof entwickelt werden, sodass keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

## 2. Städtebauliche Konzeption

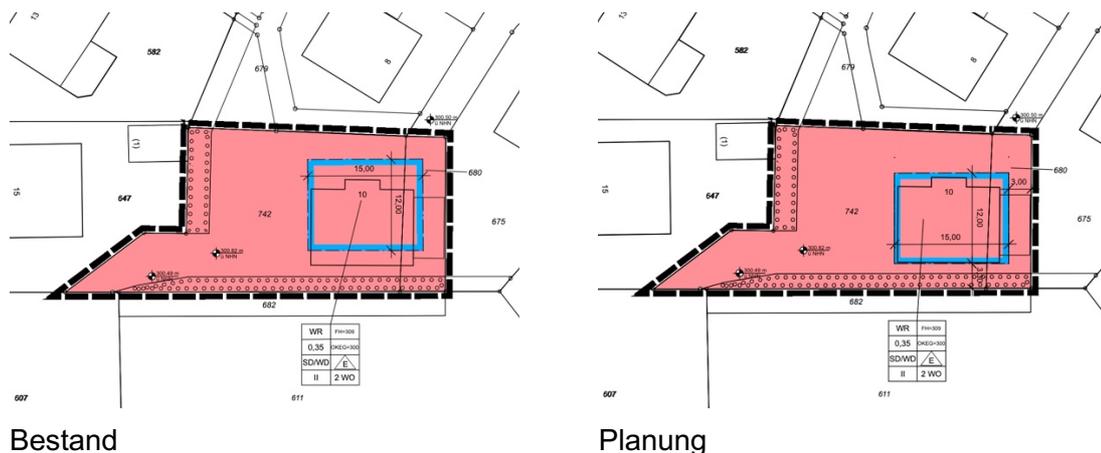
### 2.1. Planerische Intention

Ursprüngliches Ziel der Planung für den Bereich nördlich der Burgbergklinik (Geltungsbereich 3. Änderung des B-Plans Nr. 52b) war es, das untergenutzte und brachliegende Gelände des „Schwesterheims“ in eine Wohnnutzung zu überführen, unter Berücksichtigung des unter Denkmalschutz stehenden Komplexes der Burgbergklinik.

Für das Wohngebäude im Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b soll die Festsetzung des Baufensters (Baugrenzen) an die bestehende Situation angepasst werden.

### 2.2. Änderungen

Die Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans wird verändert. Das Baufenster des Grundstücks auf den Flurstücken 680 und 742 wird um etwa 2 m in Richtung Süden verschoben. Dabei wird die bisherige Gesamtgröße des Baufensters von 15 m Länge und 12 m Breite, das heißt etwa 180 m<sup>2</sup> Fläche, weiterhin beibehalten.



Für den Änderungsbereich der 6. vereinfachten Änderung werden die weiteren textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b übernommen.

### 2.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Kleiner Burgweg“, die an die Straße „Unter der Burg“ anschließt. Bei der Erschließungsstraße „Kleiner Burgweg“ handelt es sich um eine private Verkehrsfläche. Im Straßenzug „Unter der Burg“ verlaufen die wesentlichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser etc. Die Entwässerung erfolgt über einen Mischwasserkanal nördlich des Plangebiets, der an den Bestand im „Kleiberweg“ anschließt.

### **3. Planungsziel der Gemeinde Reichshof**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet ist ein Wohnhaus mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Damit soll die Zahl des ruhenden und fahrenden Individualverkehrs minimiert werden. Es ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- oder Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht erwünscht, sodass die Festsetzung als reines Wohngebiet der städtebaulichen Nutzung entspricht.

Aufgrund der schmalen Erschließungsstraße „Kleiner Burgweg“, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

#### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Für das betreffende Grundstück (Flurstücke 680 und 742) ist eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Auf diese Weise wird einer übermäßigen Versiegelung des Grundstücks entgegengewirkt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nicht möglich. Die Festsetzung dient einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und erleichtert die Regenwasser-Entwässerung des Gebiets.

In Hinblick auf die umliegende Bebauung ist die Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Auf diese Weise fügt sich das Plangebiet in die Umgebungsbebauung ein.

#### **3.3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**

Für den Geltungsbereich ist eine offene Bebauung in Einzelhausbebauung festgesetzt. Das Baufenster wird im Vergleich zu der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b um etwa 2 m nach Süden verschoben. Das bestehende Wohngebäude befindet sich nunmehr innerhalb des Baufeldes. Die Gesamtgröße des Baufensters bleibt mit 12m Breite und 15 m Länge gleich zu der vorangegangenen Festsetzung aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b. Eine weitere Möglichkeit der Überproportionierung des Baukörpers soll auf diese Weise entgegengewirkt werden.

#### **3.4. Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze weisen im Bereich ihrer Zufahrten zur vorgelagerten Verkehrsfläche „Kleiner Burgweg“ einen Abstand von mindestens 5,50 m auf. Dadurch soll die Organisation des ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Grundstück ermöglicht werden und die Erschließungsfunktion der Straße gesichert werden.

## 4. Gestalterische Festsetzungen

### 4.1. Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gestaltungsmöglichkeiten wurden in Hinblick auf das im Süden angrenzende Bau-  
denkmal der Burgbergklinik dahingehend festgesetzt, dass der Charakter des umliegen-  
den Wohngebiets gewahrt wird und ein homogener Übergang zum Komplex der Burg-  
bergklinik entsteht.

Aus diesem Grund wurde neben den Fassadenfarben und -materialien, insbesondere  
die Dachgestaltung festgesetzt. Es wird eine dunkle Farbgebung des Daches, bei Sattel-  
und Walmdach sowie deren Misch- und Unterformen als mögliche Dachformen, fixiert.  
Es sind lediglich unbewegliche Dachaufbauten, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen  
oder Satellitenschüsseln, zulässig. Bewegliche Dachaufbauten, wie Kleinwindkraftanla-  
gen, sind ausgeschlossen. Die Dachaufbauten müssen in ihrer Gestaltung der Farbge-  
bung des Hauptdaches angepasst werden.

Als Einfriedungen zur privaten Erschließungsstraße „Kleiner Burgweg“ sind Mauern über  
1,30 m Höhe sowie Pflanzsteine nicht zulässig. Zudem müssen sie einen Abstand von  
mindestens 50 cm zur Erschließungsstraße einhalten. Der Straßenraum behält somit  
seine Aufenthaltsqualität und die offene Bauweise bleibt erlebbar.

### 4.2. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Im Plangebiet werden Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt. Sie sollen  
die standortgerechte Einbindung des Gebiets gegenüber der Burgbergklinik und der da-  
runterliegenden Bebauung sicherstellen. Es sind bodenständige Sträucher heimischer  
Herkunft zu verwenden, deren Artenwahl der Gehölzliste „Landschaftspläne im Oberber-  
gischen Kreis“ sowie den Landschaftsplänen direkt entnommen werden kann. Mögliche  
Straucharten wären beispielsweise Hasel, Schlehe, Weißdorn, Holunder, Hundsrose,  
Schneeball und Roter Hartriegel.

## 5. Natur- und Umweltschutz

Als Verfahren wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt. In diesem Verfahren kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung liegt zur Gänze innerhalb des Plangebiets der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b „Denklingen-Burgberg II. PA“ wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I durch das Planungsbüro Schumacher aus Wiehl erstellt. Die Artenschutzprüfung Stufe I von Mai 2012 kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b keine essenziellen Funktionen für Arten, die den Ver- und Geboten des besonderen Artenschutzes unterliegen, aufweist. Das Vorhaben verursacht weder Konflikte mit dem besonderen Artenschutz noch mit den Regelungen des Umweltschadengesetzes bzw. des § 19 BNatSchG (Siehe Artenschutzprüfung Stufe I).

## 6. Flächenbilanz

Größe Reine Wohngebiete	790 m <sup>2</sup>
<b>Größe Gesamtgebiet</b>	<b>790 m<sup>2</sup></b>

## 7. Kosten

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch den privaten Vorhabenträger getragen.

## 8. Verfahrensvermerke

### **Aufstellungsbeschluss**

(gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am 20.05.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b „Denklingen-Burgberg II. PA“ nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Reichshof, 28.09.2020

Bürgermeister

---

### **Offenlagebeschluss und Offenlage**

(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Ort und Dauer wurden am 26.09.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Reichshof ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 05.10.2020 bis einschließlich 5.11.2020 durchgeführt.

Reichshof, 6.11.2020

Bürgermeister

---

### **Satzungsbeschluss**

(gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ über die vorgebrachten Anregungen entschieden und die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b „Denklingen-Burgberg II. PA“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Reichshof, \_\_\_\_\_

Bürgermeister

---

## 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b "Denklingen-Burgberg II. PA"

der Gemeinde Reichshof

---

### **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

(gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b „Denklingen-Burgberg II. PA“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Gemeinde Reichshof ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Reichshof, \_\_\_\_\_

Bürgermeister

---