



# GEMEINDE REICHSHOF

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

### zur 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Sinspert-Hölsterlöh"

Stand: Juni 2022

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Seite

<b>1.</b>	<b>Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich der Änderung.....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen.....</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebau / Darlegung der Änderungsabsichten.....</b>	<b>2-3</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Prüfung.....</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>4</b>
<b>7.</b>	<b>Wasserwirtschaft.....</b>	<b>4</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>5-6</b>

## 1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 22.03.2022 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Sinspert-Hölsterlöh“ beschlossen.

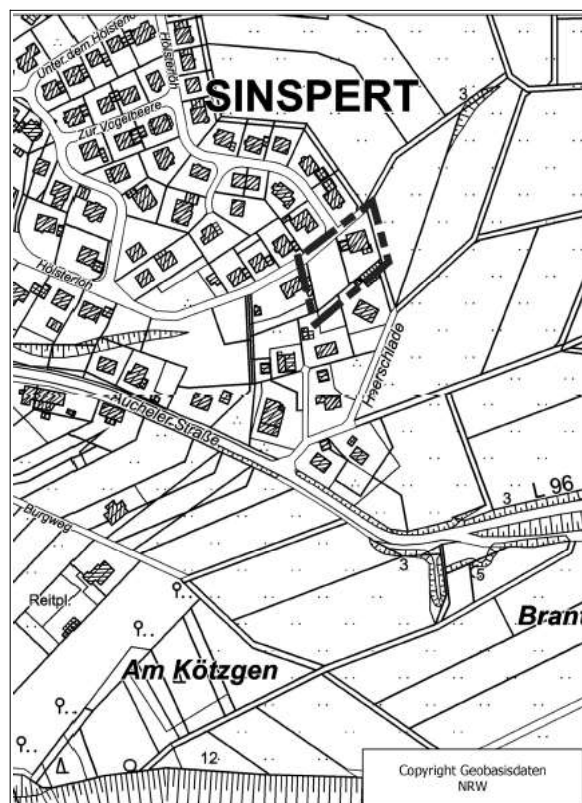
Planungsanlass ist die Errichtung eines Wohnhauses auf einem stark hängigen Grundstück. Bei Einhaltung der textlichen Festsetzungen zur Sockelhöhe würde das Gebäude deutlich tiefer als die Erschließungsstraße liegen.

Durch die Planänderung soll ein höhengleicher Anschluss des Erdgeschossfußbodens an die bergseitige Erschließungsstraße ermöglicht werden.

## 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 381 und 421, Flur 46 aus der Gemarkung Sinspert.

### Lage der 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung



### **3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen**

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Reichshof ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Im bestehenden **Bebauungsplan** sind diese Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich durch die 1. vereinfachte Änderung nicht.

### **4. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsichten**

Mit der 1. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen für zwei Baugrundstücke die Festsetzungen in Bezug auf die Sockel- und Gebäudehöhe geändert werden.

Das Verfahren kann nach § 13 BauGB durchgeführt werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

#### **Änderungen**

##### **4.2 der rechtskräftigen textlichen Festsetzungen:**

- Die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des 1. Vollgeschosses oder talseitig zulässigen zweiten Vollgeschosses über dem natürlichen Gelände (gleich Sockelhöhe) darf auf der Gebäudeachse gemessen max. 0,50 m und bei dem talseits zulässigen 2. Vollgeschoss +/- 0,00 m betragen.

Der Messpunkt hierfür liegt wie folgt 3 m vor dem Schnittpunkt aus Gebäudeachse und der äußersten Hausflucht.

a) bei ebenem Gelände (oder mit einer maximalen Neigung 1,50 m) vor der zur Erschließungsstraße gerichteten Gebäudefront (Bei Grundstücken die über Eck an zwei Straßen liegen ist die längere Gebäudefront maßgebend).

b) bei Grundstücken mit geringem Gefälle  $< 1:10$  /  $> 1:50$  vor der bergseitigen Gebäudefront

c) bei Grundstücken mit einem Gefälle von  $> 1:10$  vor der talseitigen Gebäudefront

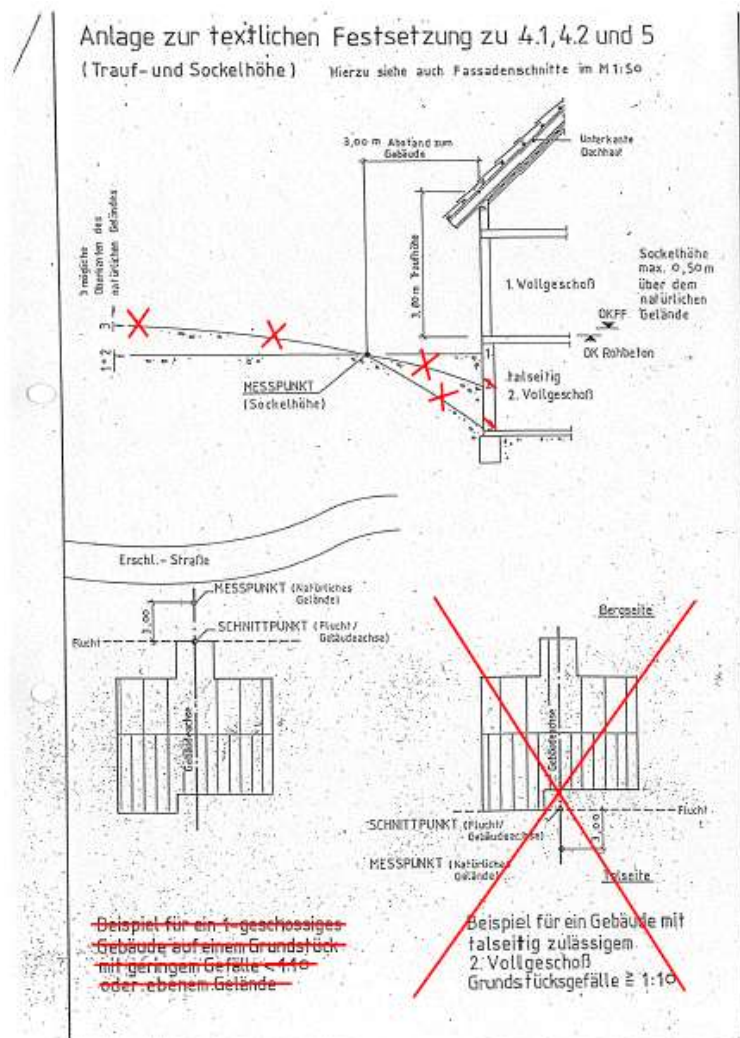
##### **1. vereinfachte Änderung:**

- 4.2 Die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des 1. Vollgeschosses über dem natürlichen Gelände (gleich Sockelhöhe) darf auf der Gebäudeachse gemessen max. 0,50 m betragen.

Der Messpunkt hierfür liegt wie folgt 3 m vor dem Schnittpunkt aus Gebäudeachse und der äußersten Hausflucht.

Maßgebend ist die zur Erschließungsstraße gerichtete Gebäudefront (Bei Grundstücken die über Eck an zwei Straßen liegen ist die längere Gebäudefront maßgebend).

## Anhang Skizze



Es wird folgender Unterpunkt angefügt:

### 4.2.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe darf auf dem Grundstück 381 eine Höhe von max. 356,50 m ü NN und auf dem Grundstück 421 eine Höhe von max. 356,00 m ü NN nicht überschreiten.

Für den Änderungsbereich werden die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 übernommen.

Durch die Änderung wird die höhengleiche Anbindung an den Bestand sichergestellt.

## **5. Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Prüfung**

### Umweltbelange

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan lediglich um eine Änderung der textlichen Festsetzungen.

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

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht. Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht zu erwarten.

### Artenschutz

Für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten ist aus artenschutzfachlicher Sicht unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Hier kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. I Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung (Straße, Kanal) wird durch die Planänderung nicht berührt.

## **7. Wasserwirtschaft**

Das bisher unbebaute Grundstück im Geltungsbereich der Änderung wird an das vorhandene Wassernetz angeschlossen.

## **8. Verfahren**

### **1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 22.03.2022 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Sinspert-Hölsterlöh“ für dieses Gebiet.

### **2. BEKANNTMACHUNG**

Der Beschluss des Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Sinspert-Hölsterlöh“ wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### **3. OFFENLAGEBESCHLUSS**

Der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am 22.03.2022 dieser 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Sinspert-Hölsterlöh“ mit Begründung zu und beschloss die Offenlegung gemäß § 13 (2) BauGB.

### **4. OFFENLEGUNG GEMÄß § 13 (2) BAUGB**

Diese 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Sinspert-Hölsterlöh“ hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegt.

### **5. ANREGUNGEN**

Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom ..... wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.

### **6. SATZUNGSBESCHLUSS**

Diese 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Sinspert-Hölsterlöh“ ist gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit dem § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (-Landesbauordnung BauO NW-) am ..... vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen worden.

## 7. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung / Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht der 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Sinspert-Hölsterlöh“ am ..... ortsüblich bekanntgemacht 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. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Sinspert-Hölsterlöh“ tritt mit der Bekanntmachung vom ..... in Kraft.

Reichshof, den .....

---

Gennies