

Gemeinde Reichshof



Begründung zur
11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 10 „Eueln - Fürken“

Entwurfsverfasser:



B·G·B Vermessung

Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Uli Bauer • Andreas Gelhausen • Marc Breitenfeld

Hauptstraße 21 • 51588 Nümbrecht

Tel. 0 22 93 / 90 83-0 • www.bauer-gelhausen.de

11. vereinfachte Änderung B-Plan Nr. 10 „Eueln - Fürken“

Inhaltsverzeichnis

1. Beschluss / Planungsanlass	3
2. Geltungsbereich der Änderung	3
3. Verfahren und Darlegung der Änderungsabsichten	4
4. Umwelt- und artenschutzrechtliche Prüfung	5
4.1 Umweltprüfung	5
4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	6
5. Erschließung	6
6. Verfahren	7

3. Verfahren und Darlegung der Änderungsabsichten

Mit der 11. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen für ein Baugrundstück im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf die Baugrenzen abgeändert werden.

Für die Änderung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, da sich die Grundzüge der Planung nicht verändern sowie die in § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 genannten Voraussetzungen zutreffen.

Änderungsabsicht:

In Abbildung 2 ist die aktuell rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes Nr. 10 dargestellt.

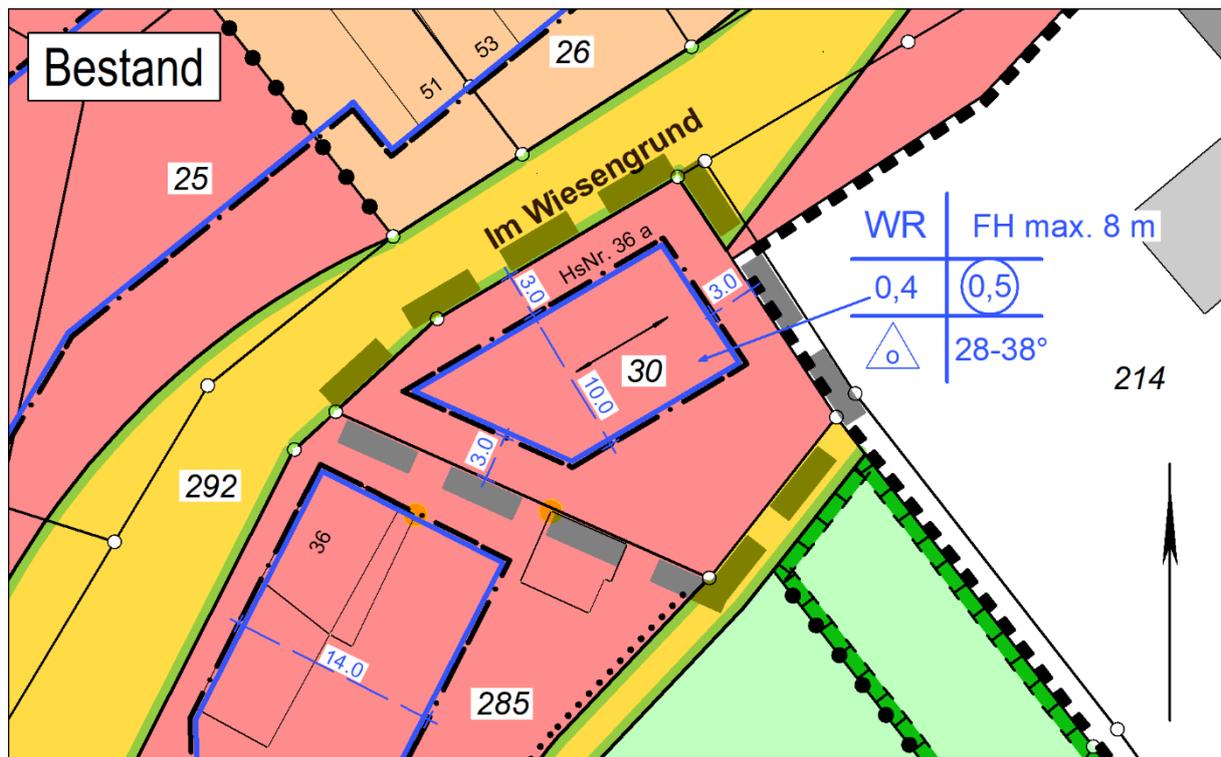


Abbildung 2:
Rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans Nr. 10 „Eueln - Fürken“

Das Baufenster hat in süd-östlicher Richtung eine Tiefe von 10,00 m. Diese Tiefe soll durch eine Verschiebung der süd-östlichen Baugrenze um 3,50 m auf 13,50 m vergrößert werden (vgl. Abbildung 3).

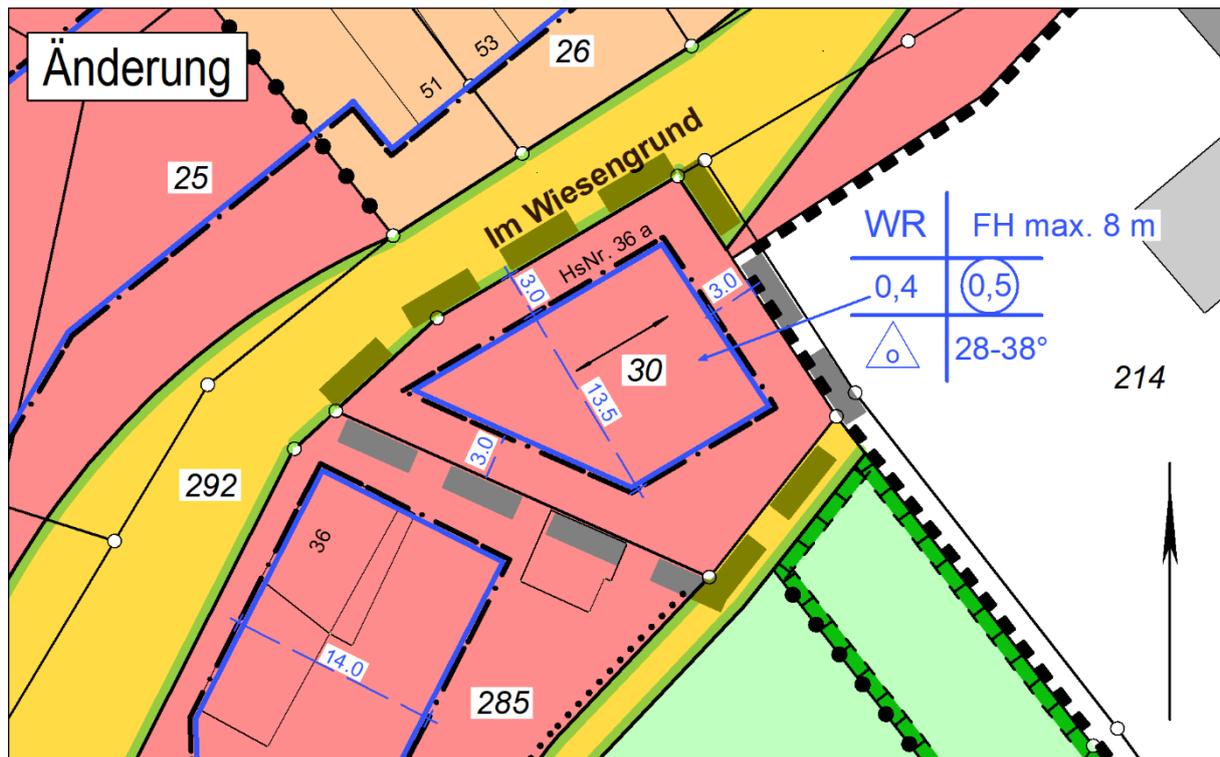


Abbildung 3:

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Eueln - Fürken“ für den Bereich „Im Wiesengrund HsNr. 36a“

Im Geltungsbereich der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist der Gelände- verlauf von der Straße „Im Wiesengrund“ im Nord-Westen in Richtung Süd-Osten um ca. 3,50 m abfallend. Aus Gründen der Barrierefreiheit ist eine eingeschossige Bebauung des Grundstücks geplant, sodass ein ebenerdiger Zugang von der Straße „Im Wiesengrund“ in das Gebäude gewährleistet wird. Aufgrund der Eingeschossigkeit befinden sich alle Wohnräume auf einer Ebene, wodurch die Grundfläche des Baukörpers zwangsläufig größer wird. Aus diesem Grund und um die Wohnnutzung durch eine barrierefrei zu erreichende Terrasse aufzuwerten ist das Baufenster anzupassen.

Des Weiteren betragen die Tiefen der übrigen Baufenster in der Umgebung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 zwischen 14,00 und 16,00 m. Somit wird durch die Erweiterung der Tiefe der Baugrenze auch der Aspekt der Gleichbehandlung berücksichtigt.

4. Umwelt- und artenschutzrechtliche Prüfung

4.1 Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Demnach wird bei der hier vorliegenden Änderung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem dazugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 10 „Eueln - Fürken“ in der ursprünglichen Fassung handelt es sich um eine Überplanung eines bestehenden Baugebietes. Daher gelten Eingriffe, die die Umwelt betreffen, im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes als vor der Aufstellung bereits erfolgt oder zulässig. Außerdem entstehen keine umweltrelevanten Auswirkungen, da sich der vorliegende Bebauungsplan auf ehemals bereits bebaute Flächen bezieht.

Des Weiteren bestehen keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen, zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen und das Landschaftsbild wird nicht nachhaltig beeinträchtigt.

11. vereinfachte Änderung B-Plan Nr. 10 „Eueln - Fürken“

Die genannten Aussagen treffen entsprechend auf die hier angestrebte vereinfachte Änderung zu.

4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine konkreten Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor. Des Weiteren gibt es keine 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.

Durch die Erweiterung der Bautiefe ist auch keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der o. g. Arten zu erwarten.

5. Erschließung

Das Grundstück gilt als erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Im Wiesengrund“. Die Entwässerung bzgl. Schmutz- und Regenwasser erfolgt über den Anschluss an den vorhandenen Kanalbestand.

11. vereinfachte Änderung B-Plan Nr. 10 „Eueln - Fürken“

6. Verfahren

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 11.09.2023 die Aufstellung der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für dieses Gebiet.

Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde am 22.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am 11.09.2023 dieser 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung zu und beschloss die Offenlegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB.

Diese 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 hat gemäß § 13 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.01.2024 bis 15.02.2024 einschließlich öffentlich ausgelegen.

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

Diese 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 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 Abs. 3 BauGB ist die Genehmigung / Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 am ortsüblich bekannt gemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des § 44 Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 des BauGB und des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 tritt mit der Bekanntmachung vom in Kraft.

Reichshof-Denklingen, den

.....

-Bürgermeister-