

# GEMEINDE REICHSHOF

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8  
Baugesetzbuch (BauGB)

zur

10. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 10  
"Eueln - Fürken"

„Im Wiesengrund“

Stand: 20.02.2019

# HKS

Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

---

seelbacher weg 86  
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0  
fax 0271 / 313621-1  
mail: h-k-siegen@t-online.de  
www.hksiegen-städtebauer.de

**INHALTSVERZEICHNIS**

Seite

1.	<b>Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung</b> .....	<b>1</b>
2.	<b>Geltungsbereich der Änderung</b> .....	<b>1</b>
3.	<b>Städtebau / Darlegung der Änderungsabsichten</b> .....	<b>2</b>
4.	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung / Artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	<b>3</b>
5.	<b>Erschließung</b> .....	<b>4</b>
6.	<b>Flächengegenüberstellung Bestand / Planung</b> .....	<b>5</b>
7.	<b>Verfahren</b> .....	<b>5</b>

**Planzeichnung:**       - 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Eueln-Fürken“,  
                              - Textliche Festsetzungen.

## 1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Eueln - Fürken“ für den Bereich „Im Wiesengrund“ beschlossen.

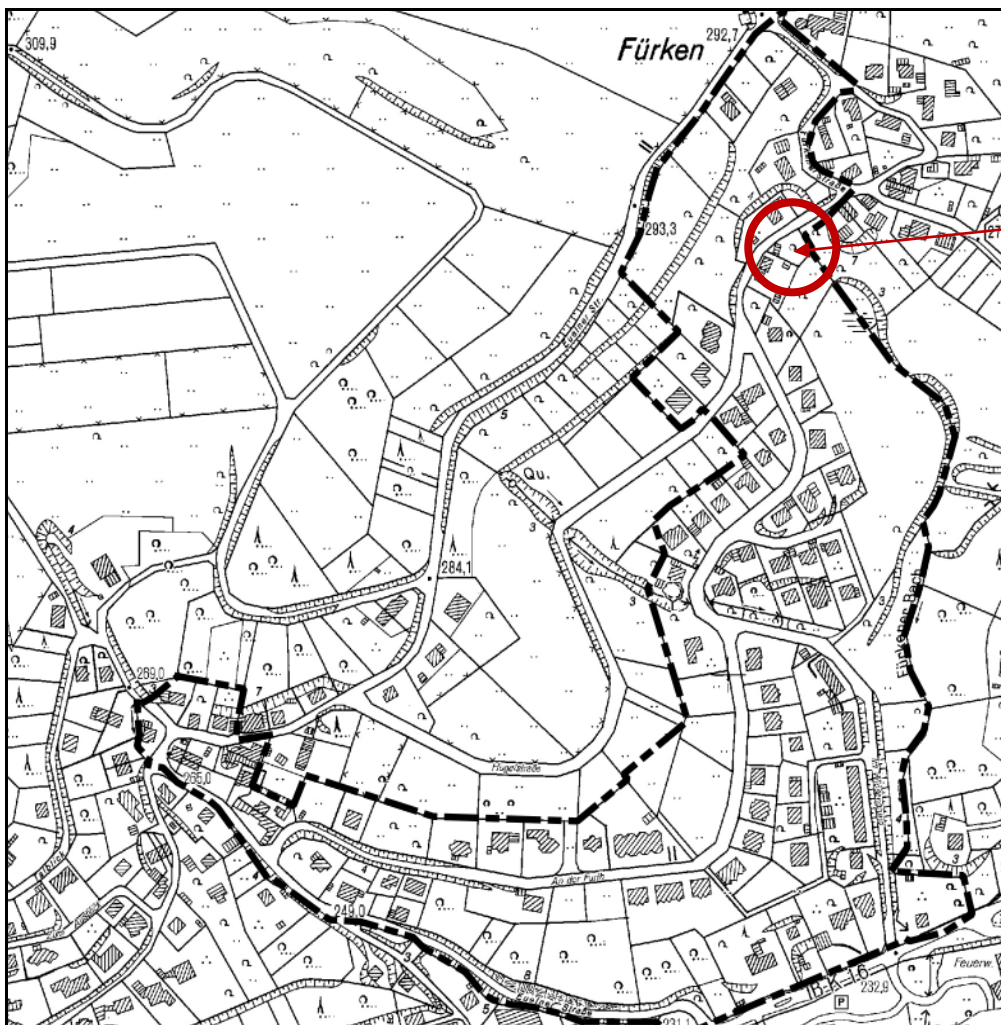
Planungsanlass für die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist, dass, zur Umsetzung der neuen Gebäudeplanung für das Grundstück die Eingeschossigkeit aufgehoben und durch die maximale Firsthöhe ersetzt werden soll. Hierbei wird die Tiefe der Baugrenzen von 12,0 m auf 10,0 Meter verringert.

Für den Änderungsbereich wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen des B-Plan Nr. 10 übernommen bzw. in Bezug auf die Festsetzung der Firsthöhe ergänzt.

Das Planungsbüro HKS wurde im Februar 2019 mit der Änderung des Bebauungsplanes beauftragt.

## 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 30, Gemarkung Heisheid, Flur 16.



Lage des  
Geltungs-  
bereiches  
der  
10. Ände-  
rung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10

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

Mit der 10. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen für ein Baugrundstück im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die Festsetzungen in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen und der Bautiefe abgeändert werden.

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die Bauflächen „Wohnbaufläche“ dar. Die Umplanung wird somit aus dem FNP entwickelt.

#### **Änderungen:**

- Die Baugrenze wird in der Tiefe von 12,00 m auf 10,00 m zurückgenommen.
- Die bisher festgesetzte Eingeschossigkeit wird aufgehoben und durch die maximale Firsthöhe von maximal 8,00 m ersetzt. Hierbei wird folgende textliche Festsetzung ergänzt:

#### **1.2 Maximale Firsthöhe**

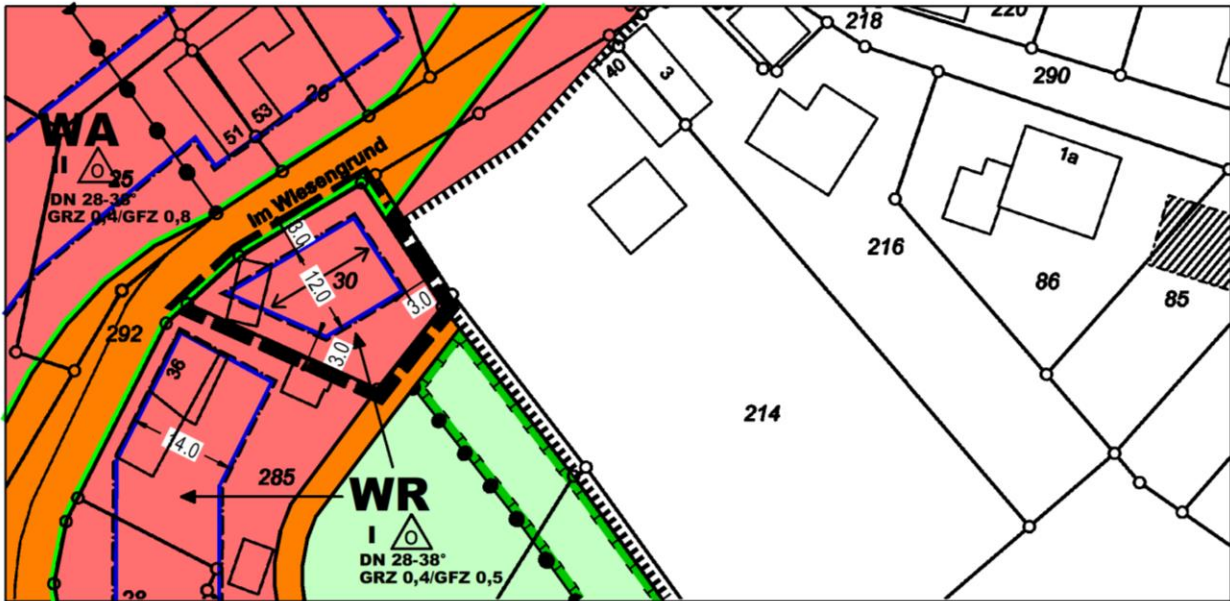
Die Firsthöhe darf maximal 8,00 m betragen. Als First gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der Dachflächen. Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

Für den Änderungsbereich wurden die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plan Nr. 10 übernommen.

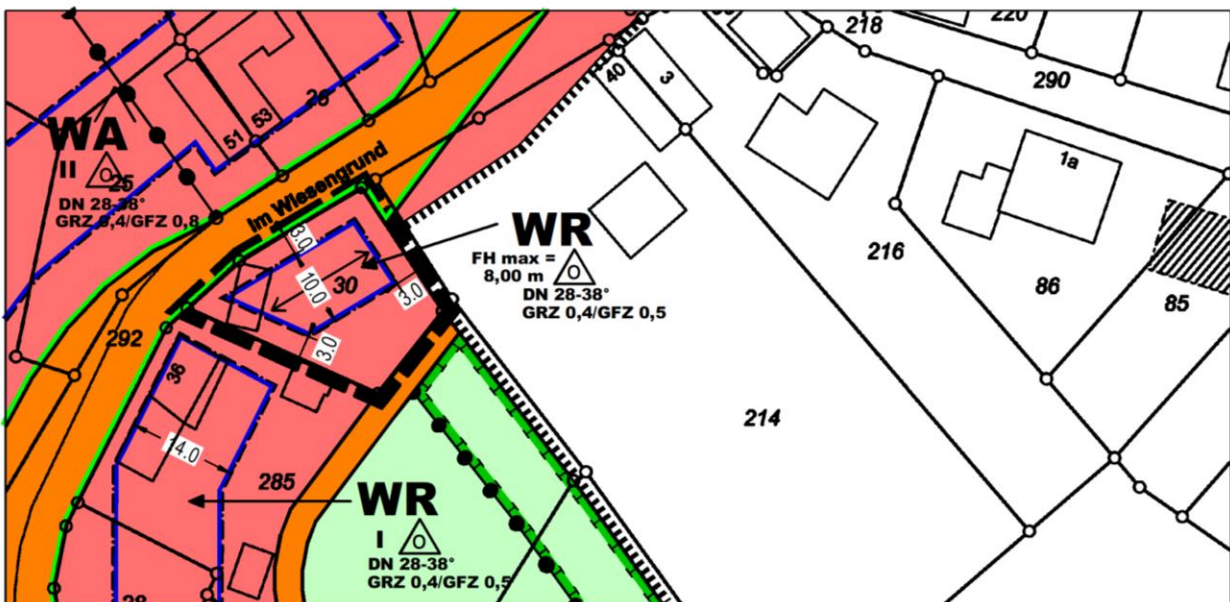
Durch die Neufestsetzung der maximalen Firsthöhe wird dem Aspekt der Gleichbehandlung im Gesamtgebiet Rechnung getragen. Für die oberhalb der Erschließung gelegenen Gebäude ist eine maximale Zweigeschossigkeit zulässig. Die umgebende Bestandsbebauung ist ebenfalls durch eine Zweigeschossigkeit geprägt. Unter Berücksichtigung der Höhenausbildung der umgebenden Bebauung ist die maximale Höhe von 8,00 m über der angrenzenden Straßenhöhe als an das Gesamtbaugebiet angepasst zu beurteilen.

Wäre kein Bebauungsplan vorhanden, würde das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt. Hier sind Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Diese ist hier alles gegeben.

## Rechtskräftige Fassung des B-Plan Nr. 10, "Im Wiesengrund"



## 8. vereinfachte Änderung des B-Plan Nr. 10, "Im Wiesengrund"



### 4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung / Artenschutzrechtliche Prüfung

#### Umweltbelange:

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um eine Überplanung eines bestehenden Baugebietes.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eingriffe sind im Übrigen derzeit bei der Realisierung des Planes nicht erkennbar.

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

Es entstehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen, durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes, weil ausschließlich Maßnahmen auf ehemals bereits bebauten Flächen vorgesehen sind.

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

#### Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf die Änderung der Höhenfestsetzung von Gebäuden und der Rücknahme der Bautiefe. Auf dem Grundstück befinden sich keine baulichen Anlagen und es besteht Baurecht.

Konkrete Hinweise auf **prioritäre Lebensräume und Arten** gemäß der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)**, der **EG-Vogelschutzrichtlinie** sowie auf **potentielle FFH-Lebensräume** liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes sowie von FFH-Lebensraumtypen ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

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, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Wohnbauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

Durch die Änderung der Höhe baulicher Anlagen ist durch diese Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht.

## **5. Erschließung**

Das Baugrundstück ist über die Gemeindestraße „Im Wiesengrund“ bereits erschlossen. Weitere neue öffentliche Erschließungen sind nicht geplant.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Baugrundstückes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

Von einer Versickerung des Regenwassers wird abgesehen, da das Grundstück als überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen bereits heute an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen sind und es nicht zu weiteren erheblichen Einleitungsmengen von Niederschlagswasser kommt.

## 6. Flächengegenüberstellung Bestand / Planung

	Bestand:	Planung:
<b>Reines Wohngebiet:</b>	<b>ca. 450 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 450 m<sup>2</sup></b>

## 7. Verfahren

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

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

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

Diese 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegt.

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

Diese 10. 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 (3) BauGB ist die Genehmigung / Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 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 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 tritt mit der Bekanntmachung vom ..... in Kraft.

Reichshof-Denklingen, den .....

.....  
-Bürgermeister-