



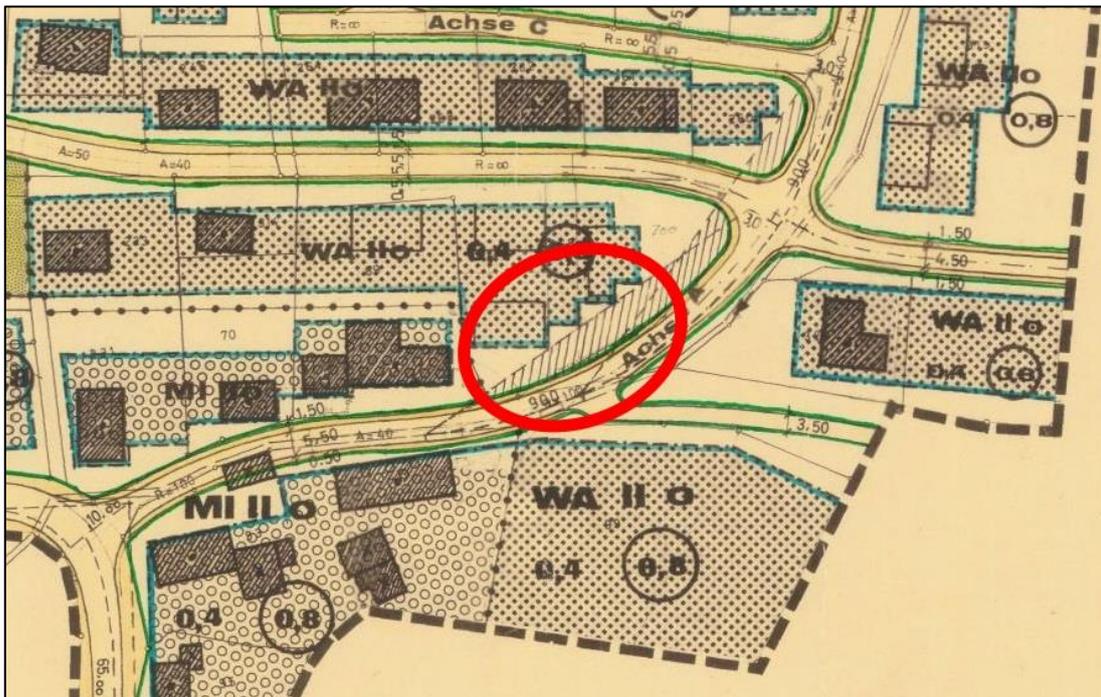
B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Oberveischede - Am Göterberg“

vom 10.07.2019

eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13 „Oberveischede - Am Göterberg“
(Urfassung)

Das Verbot der Überschreitung gilt auch für die Baugrenzen auf den Grundstücken Gemarkung Rhode, Flur 31, Nr. 699 und 951 (Im Eck 7).

Der Eigentümer des Flurstücks 699 möchte auf dieser Fläche zusammen mit dem angrenzenden Flurstück ein Wohnhaus errichten. Die Baugrenzen, die im Ursprungsplan aufgrund eines vorgesehenen Sichtschutzbereichs so festgesetzt wurden, lassen dies jedoch nicht zu. Aufgrund des tatsächlichen Ausbaustandards der Straße und der Topographie ist die Beibehaltung der Festsetzung des Schutzbereichs nicht erforderlich.

Daher sollen die Baugrenzen so geändert werden, dass hier eine Wohnhausbebauung sinnvoll und wirtschaftlich möglich werden kann. Der Eigentümer hat einen entsprechenden Antrag gestellt.

Städtebaulich ist die gewünschte Änderung der Baugrenzen vertretbar. Eine Bebauung auf dieser Fläche stellt eine Weiterführung der Bebauung der Häuser Im Eck 3 und Im Eck 5 dar.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Planfestsetzungen

Um eine Wohnbebauung zu ermöglichen soll die überbaubare Fläche des Flurstücks 699 so geändert werden, dass dort ein Wohnhaus mit einer Grundfläche ungefähr 8,00 m x 9,00 m errichtet werden kann. Der Abstand der Baugrenze zur Straße beträgt durchgehend mindestens drei Meter. Auf dem angrenzenden Flurstück sind drei Carports vorgesehen. Neben dem Wohngebäude ist zusätzlich ein Stellplatz oder eine Garage möglich.

Die weiteren Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan, der Urfassung, übernommen. Um das Gebäude genauer zu definieren und auch ein Einfügen in den Bebauungszusammenhang zu gewährleisten, wird sowohl eine maximale Trauf- als auch Firsthöhe festgesetzt. Die Wohnungszahl soll auf maximal drei begrenzt werden.

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz / Ausgleichsmaßnahmen

Im Planbereich befinden sich keine Naturdenkmäler sowie keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Es liegen keinerlei konkrete Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich der Planung / des Vorhabens vor, welche Auswirkungen auf deren / dessen Zulässigkeit haben könnten und daher detaillierte Untersuchungen rechtfertigen würden. Dies berechtigt nicht den Schluss, dass im Einwirkungsbereich der Planung / des Vorhabens diese Arten (z. B. Reptilien) nicht vorkommen und gegebenenfalls Nachteile erleiden könnten. Die wissentliche Beeinträchtigung dieser Arten kann im Einzelfall eine Straftat darstellen. Sollte der Antragsteller vor oder während der Baumaßnahme feststellen, dass entsprechende Arten vorkommen, so ist unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Nähere Informationen darüber, um welche Arten es sich handelt, finden sich unter

<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe>

Die Grundflächenzahl wird durch die Planänderung nicht erhöht. Es entsteht keine weitere eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und

Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

5. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen werden. Es besteht für jedermann die Möglichkeit, sich im weiteren Beteiligungsverfahren (öffentliche Auslegung) über die geringfügige Änderung zu informieren. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich. Gleiches gilt für die frühzeitige Behördenbeteiligung.

5.2 Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 06.03.2019 bis 08.04.2019 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5.3 Beteiligung der Behörden

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen von Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange vor.

5.4 Ergebnis der Abwägung

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat ergeben, dass die Planung mit dem geltenden Recht vereinbar ist und zu berücksichtigende Belange nicht entgegenstehen.

6. Abschließender Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB durch die Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.07.2019 gebilligt.

Olpe, 10.07.2019

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner