



Anlage 148/19-2

B E G R Ü N D U N G

nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

zur 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Rehringhausen“

vom 14.06.2019

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Rehringhausen“ vom 12.04.2000 setzt Baugrenzen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.



Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan

Das gilt auch für die Baugrenzen bzw. das Baufenster auf den nachfolgenden Grundstücken:

Die Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 25 der Gemarkung Kleusheim, Flur 21, Am Ochsenhagen 9 haben die Absicht, das Wohnhaus mit einem Anbau in Form einer weiteren Wohneinheit zu erweitern. Hierdurch würde die festgesetzte Baugrenze überschritten. Notwendig wäre, das Baufenster um eine Tiefe von 9 m zu erweitern. Der Anbau soll von der Familie selbst genutzt werden.

Auf dem Grundstück der Gemarkung Kleusheim, Flur 21, Nr. 29, Am Ochsenhagen 7a haben die Eigentümer die Absicht, das geplante Wohnhaus mit einer Terrassenüberdachung in Richtung Westen zu versehen, wodurch die festgesetzte Baugrenze überschritten würde. Daher soll das Baufenster um eine Breite von ca. 4,50 m und eine Länge von ca. 6,80 m erweitert werden.

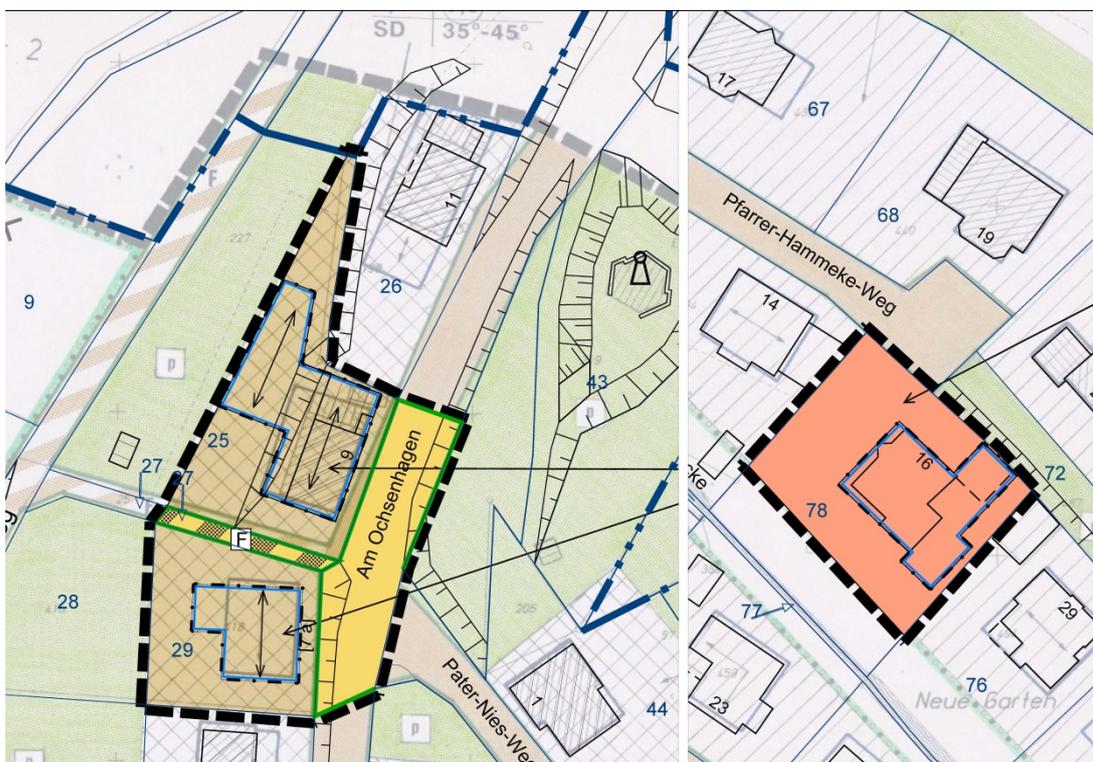
Die Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Kleusheim, Flur 21, Nr. 78, Pfarrerr-Hammecke-Weg 16 haben die Absicht, das Wohnhaus mit einem Erweiterungsanbau zu versehen. Hierdurch würde die festgesetzte Baugrenze überschritten. Notwendig wäre, das Baufenster um eine Fläche von ca. 50 qm in Richtung Südosten (5,90m x 8,50m) zu erweitern. Der Anbau soll von der Familie selbst genutzt werden.

Alle drei Maßnahmen sind städtebaulich vertretbar, erfordern aber eine Änderung des Bebauungsplanes. Die Eigentümer haben einen entsprechenden Antrag gestellt.

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

Es erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen bzw. der Baufenster auf den Grundstücken Gemarkung Kleusheim, Flur 21, Nr. 25, 29, Am Ochsenhagen und Nr. 78, Pfarrer-Hammecke-Weg.



vorgesehene Planänderung

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

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

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 10.05.2019 bis 13.06.2019 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 liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme seitens des Landrates des Kreises Olpe vor. In der Äußerung geht es um den Abstand zwischen der Bebauung und der Mittelwasserlinie der Killmecke sowie um Hinweise zum Artenschutz. Näheres hierzu kann der Entscheidung über die Stellungnahme innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

5.4 Ergebnis der Abwägung

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

6. Abschließender Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist nach § 2a BauGB durch die Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss des Ausschusses Umwelt, Planen, Bauen vom _____ gebilligt.

Olpe, 14.06.2019

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete