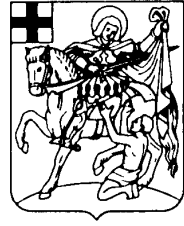


Kreisstadt Olpe

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 2 zu Drucksache 146/2011

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58
„Neuenkleusheim-Auf'm Kleusheimer Berge“**

vom 01.06.2011

Az.: 621.41:058.2

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Neuenkleusheim-Auf'm Kleusheimer Berge“ vom 26.10.2001 in der Fassung der 1. Änderung vom 26.06.2006 setzt Baugrenzen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Das gilt auch für die Baugrenzen auf dem Grundstück Gemarkung Kleusheim, Flur 17, Nr. 531, Auf'm Zänker. Städtebaulich ist vertretbar, das Baufenster von ca. 170 m² auf ca. 240 m² zu erweitern, um ein größeres Einfamilienhaus in versetzter Form zulassen zu können.

Darüber hinaus wird ein geringer Teil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Straße „Schmittenberg“ dem Eckgrundstück zugeschlagen. Betroffen ist nicht der eigentliche Straßenkörper, sondern eine angrenzende Grünfläche, was unproblematisch ist.

Neben dem vorgeschriebenen Satteldach wird als Nebendachfläche eine abweichende Dachform „Flachdach“ zugelassen.

Nach dem Bebauungsplan sind Garagen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Straßenverkehrsfläche zulässig. Der Abstand von 3 m wird auf die Hälfte reduziert, was an der betreffenden Stelle vertretbar ist.

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

Das Baufenster auf dem Grundstück Gemarkung Kleusheim, Flur 17, Nr. 531, Auf'm Zänker, wird von ca. 170 m² auf ca. 240 m² erweitert.

Ein Teil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Straße „Schmittenberg“ wird dem Eckgrundstück zugeschlagen.

Neben dem Satteldach wird als Nebendachfläche eine abweichende Dachform „Flachdach“ zugelassen.

Der Abstand von Garagen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze von mindestens 3 m wird auf die Hälfte reduziert.

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 dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 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 geringfügigen Änderungen 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 des Planentwurfs und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 26.04.2001 bis 27.05.2011 erfolgt. Innerhalb der Auslegungsfrist

konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5.3 Behördenbeteiligung

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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt. Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme der Kreiswerke Olpe vor. In der Stellungnahme geht es um die vorhandene Wasserleitung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

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 von der Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 01.06.2011

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter