Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor

Freudenberg, den 06.10.1993

Begründung

zur 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 2 "Elschetal"

Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Alchen hat in ihrer Sitzung am 13.08.1965 den Bebauungsplan "Elschetal" sowie die gestaltungsrechtlichen Vorschriften hierzu als Satzung beschlossen.

Im Laufe der Jahre ist das Plangebiet vollständig bebaut worden. Die hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen sind dementsprechend endgültig hergestellt.

Im Laufe der Jahre wurden zu diesem Bebauungsplan 10 Änderungsverfahren eingeleitet, von denen 8 bereits abgeschlossen sind.

In diesen Änderungsverfahren wurden zusätzliche überbaubare Flächen geschaffen, um den immer stärker werdenden Wohnraumbedarf in diesem Siedlungsbereich zu entsprechen. Die Festsetzungen dieses in den 60iger Jahren beschlossenen Bebauungsplanes entsprechen heute weitgehend nicht mehr den Erfordernissen einer optimalen Wohnbaulandnutzung.

Um diesen Erfordernissen gerecht zu werden ist es notwendig, die 11. Änderung dieses Bebauungsplanes durchzuführen.

Um diesen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum planungsrechtlich zu sichern, wird die im 1. vereinfachten Änderungsverfahren festgesetzte Baulinie auf dem Grundstück Gemarkung Alchen, Flur 2, Flurstück 541 in eine Baugrenze umgewandelt. Die neue Baugrenze soll in diesem Bereich in einem Abstand von 5 m parallel zur südlichen Parzellengrenze der Straße "Im Elschetal" festgesetzt werden. Durch diese Änderung kann ein noch zu errichtendes Anbauvorhaben in Bezug auf die Grundrißgestaltung des vorhandenen Gebäudes und unter Berücksichtigung der hier vorhanden topographischen Gegebenheiten besser in die Örtlichkeit eingefügt werden.

Da die Parzellen 540 und 541 der Flur 2 Geamrkung Alchen einem Eigentümer gehören und auch eine wirtschaftliche Einheit bilden, ist eine der Grundstücksgröße angemessene bauliche Ausnutzung durch den vorhandenen, festgesetzten Bauspiegel nicht möglich. Aufgrund des allgemein bestehenden zuvor angesprochenen Wohnraumbedarfes und des vorhandenen Grundstückszuschnittes ist durch die Verschiebung der südlichen Baugrenze zur Straße "Am Alcher Berg" hin eine zusätzliche Einfamilienhaus-Wohnhausbebauung möglich. Diese neue Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m parallel zur nördlichen Parzellengrenze der Straße "Am Alcher Berg" in dem Grundstücksbereich festgesetzt.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes, die eine aufgelockerte Bebauung garantieren sollen, werden durch die geplante Änderung nicht berührt.

Die Grundzüge der Planung werden somit auch im Umgebungsbereich der Änderung nicht negativ berührt.

Aus den v. g. Gründen ist die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Elschetal" auf den Gesamtbebauungsplan bezogen städtebaulich vertretbar.

(Sawahn)

Ausschnitt aus der
SIEGENER ZEITUNG Nr. 73 vom 28.03.1994
WESTFÄLISCHEN RUNDSCHAU Nr. ..... vom .....
WESTFALENPOST Nr. ..... vom .....

Öffentliche Bekanntmachung

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 2 „Elschetal" im Stadtteil Alchen

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in der z. Z. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 24. 2. 1994 die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Elschetal" im Stadtteil Alchen als Satzung beschlossen.

Die Änderung betrifft die Grundstücke 540 und 541 der Flur 2, Gemarkung Alchen.

Anlaß der vereinfachten Änderung des o. g. Bebauungsplanes ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den beiden Parzellen.

Die als Satzung beschlossene 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Elschetal" sowie die Begründung hierzu liegen von jetzt an bei der Stadt Freudenberg, Burgstraße 7, 57258 Freudenberg, Zimmer 23 des Verwaltungsgebäudes, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § 13 BauGB tritt die Bebauungsplanänderung mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB sind
   a) Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
   b) Mängel der Abwägung

   unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres und in Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren nach Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
2. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung NW nach § 4 Abs. 6 dieses Gesetzes kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
   a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
   b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden,
   c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
   d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 15. März 1994

gez. Hermann Vomhof,
Bürgermeister

Ausfertigung für 61
und Sammlung