Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher- West“

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 25.03.1999 den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 50 „ Gambachsweiher- West „ sowie die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen hierzu als Satzung beschlossen.
Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen am 05.05.1999 wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.
Zwischenzeitlich wurde ein 1. vereinfachtes Bebauungsplanänderungsverfahren vom Rat der Stadt Freudenberg am 21.12.2000 als Satzung beschlossen und am 15.01.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 29.04.2004 beantragt ein ortsansässiges Architekturbüro den oben genannten Bebauungsplan, hinsichtlich seiner gestaltungsrechtlichen Festsetzungen zu ändern.
Es wird beantragt, versetzte Dachflächen, zusätzlich in die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.
Zur Zeit sind im Bebauungsplan „Gambachsweiher West“ ausschließlich symmetrische Satteldächer festgesetzt.
In der Vergangenheit sind, auch in anderen Bereichen innerhalb der Stadt Freudenberg vermehrt Bauanträge mit versetzten Dachflächen beantragt worden.
Durch diese zusätzlich festgesetzte Art der Dachform wird die Möglichkeit eröffnet, auf die vorhandenen Geländestrukturen der jeweiligen Baugrundstücke besser reagieren zu können.
Im vorliegenden Fall sind im Bebauungsplan „Gambachsweiher West „ Wandhöhen, talseits und bergseits , bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände, festgesetzt.
Bei Einhaltung der symmetrischen Satteldachform kann es je nach vorhandenem Gelände zu ungewollten Härten kommen, indem bei Beibehaltung der festgesetzten talseitigen Wandhöhe, das Vorhaben bergseits tief in das Gelände eingegraben werden muss. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass Traufen wesentlich niedriger als Geschosshöhen über Straßenniveau liegen können.
Im umgekehrten Fall wären talseits erhebliche Überschreitungen der festgesetzten Wandhöhen eine zwangsläufige Folge.

Freudenberg, den 2. DEZ. 2004
I.A.

Hartmann
(Baudezernent)

Ubersichtsplan

zur 2. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 50
"Gambachsweiher - West"

Maßstab 1: 5000



Öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Freudenberg

2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher –West“ - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Überleitungsvorschriften)

Am 02.12.2004 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher - West“ als Satzung.

Das Änderungsgebiet umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher – West“.

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plan[illegible]et mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher - West“ liegt nebst Begründung von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstraße 7, 57258 Freudenberg, Zimmer B 24, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB tritt die Änderung des Bebauungsplanes mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 02.12.2004 sowie Ort und Zeit der Ausl[illegible]ng und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden

a) eine Verletzung der in § 217 Abs. 1 Satz 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, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

2. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen 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 eines 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 Nordrhein-Westfalen nach § 7 Absatz 6 dieses Gesetzes kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,

b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 03.12.2004

Der Bürgermeister
Günther

Übersichtsplan
2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg
Nr. 50 „Gambachsweiher-West“
Gemarkung Freudenberg

