Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
- Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung –

Begründung zur

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71a „Auf'm schmalen Hainchen - Neufassung" im Stadtteil Mausbach

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 04.06.2008 den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 71a „Auf'm schmalen Hainchen - Neufassung" im Stadtteil Mausbach als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung in den Tageszeitungen am 27.06.2008 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 71a „Auf'm schmalen Hainchen - Neufassung" hängt von der eingeleiteten Umlegung des Plangebietes ab. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wurde von den Betroffenen verschiedene Änderungswünsche vorgetragen, die dazu führten, dieses Änderungsverfahren einzuleiten. Daher besteht dieses Änderungsverfahren aus mehreren kleineren Änderungen innerhalb des gesamten Plangebietes. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen:

1) Teilweise Änderung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unter Berücksichtigung der zukünftigen Zuteilungsflächen und in Absprache mit den Stadtwerken der Stadt Freudenberg. Dabei erfolgt eine durchgehend 3 m breite, zu belastende Leitungsrechtfläche.

2) Verschiebung der Baugrenze an der Mausbacher Straße bis auf 4 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche. Durch diese Festsetzung erfolgt eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit der westlich der Mausbacher Straße gelegenen Grundstücke.

3) Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche bei der nordwestlichst gelegenen Baufläche. Die überbaubare Grundstücksfläche des nordwestlichsten Grundstückes soll bis auf 0,5m an die zukünftig festgesetzt öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Da im Rahmen der Zuteilung im Umlegungsverfahren dieses Grundstück demselben Eigentümer zugeteilt wird, wie die private Grünfläche, ergibt sich insgesamt eine bessere Aufteilung der Bauplätze entlang des Grenzweges.

4) Änderung der öffentlichen Grünfläche in private Grünfläche im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Da der Anlass der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich entbehrlich ist, soll eine private Grünfläche festgesetzt werden. Der Bereich soll aufgrund des Einmündungsbereiches zur Krottorfer Straße hin nicht bebaut werden.

5) Änderung der nordöstlichsten überbaubaren Grundstücksfläche. Um den Zustand der vorhandenen Gebäude einer entsprechenden Zuteilung gerecht zu werden, wird die Grundstücksteilung und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend dargestellt bzw. festgesetzt.

6) Änderung des nördlichen Stichweges am Grenzweg von öffentlicher Verkehrsfläche in Privatweg. Aufgrund der Aufteilung im Umlegungsverfahren an diesem Stichweg ist es sinnvoll, diesen als Privatweg festzusetzten. So können die beiden angrenzenden Grundstückseigentümer die Realisierung sowohl zeitlich wie ökonomisch in Eigenverantwortung umsetzen.

...

7) Verschiebung des mittleren Stichweges am Grenzweg in nördlicher Richtung. Durch diese Festsetzung kann im Umlegungsverfahren eine gleichmäßigere Inanspruchnahme der anliegenden Grundstücke erzielt werden.

8) Änderung der Verkehrsfläche im Bereich des städtischen Bolzplatzes. Um die vorhandene Böschung im Bereich des außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Bolzplatzes möglichst zu erhalten wird in diesem Bereich die Verkehrsflächenbreite reduziert. Nach der ursprünglichen Planung müsste die Böschungsfläche in Richtung des Bolzplatzes verschoben werden, was dazu führen würde, dass die Ausnutzbarkeit des Bolzplatzes eingeschränkt wird.

9) Verschiebung der Erschließungsanlage (Genzweg) im Bereich Grenzweg Hausnummer 4. Änderung der Straßenausbaubreite auf die derzeitigen Grundstücksgrenzen. Hierdurch wird die Straßenausbaubreite reduziert.
“

10) Reduzierung des Ausbaus des südlichen Stichweges (mit Wendeplatz). In Abstimmung mit den Beteiligten im Umlegungsverfahren werden die Ausbaubreite und die Lage des südlichen Stichweges um 0,25 m reduziert.

11) Wegfall der Festsetzung der Rigolenversickerung. In Abstimmung mit den Stadtwerken entfällt die Möglichkeit der Rigolenversickerung, da aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Größe der Baugrundstücke dieses nicht möglich ist.

13) teilweise Neupositionierung der festgesetzten Bezugshöhen auf den Baugrundstücken. Aufgrund der beschriebenen Veränderungen innerhalb des Bebauungsplanes und der überbaubaren Grundstücksflächen mit den entsprechenden Neuzuteilungen wird es erforderlich die Bezugshöhen der Baugrundstücke neu festzusetzen.

Im Rahmen der bereits oben angesprochenen Umlegung ergaben sich die oben beschriebenen Änderungen innerhalb des Bebauungsplanes, die nunmehr nach Abschluss des Änderungsverfahrens dazu führen, dass das Umlegungsverfahren abgeschlossen werden kann.
Durch die Änderung der Festsetzung des Leitungsrechts bilden sich im Änderungsgebiet zwei überbaubare Grundstücksflächen, die im Rahmen dieser Änderung verbunden werden sollen, um eine sinnvolle Aufteilung des Grundstückes unter Beabsichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Ebenso werden städtebauliche Ziele des Ursprungsplanes durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.
Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie alle weiteren Festsetzungen bleiben unberührt.

Auswirkungen auf die Belange der Denkmalpflege entstehen durch diese Änderung nicht.

Durch die geplante Änderung erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, da als Berechnungsgröße eines möglichen Ausgleichs die Grundflächenzahl zugrunde gelegt wird. Da diese Grundflächenzahl unverändert bleibt, ergibt sich auch keine Ausgleichsverpflichtung.

Freudenberg, den 29. NOV. 2012
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Hartmann)

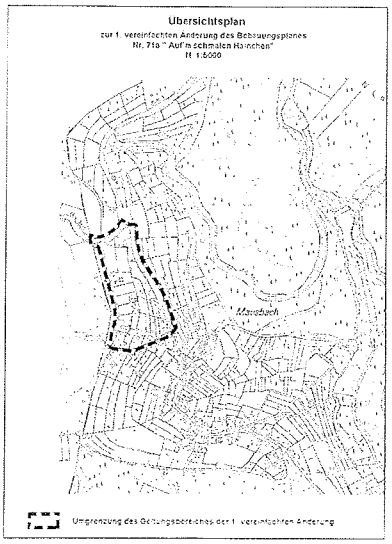
Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Freudenberg

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 71a „Auf'm schmalen Hainchen - Neufassung" im Stadtteil Mausbach - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Am 29.11.2011 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 71a „Auf'm schmalen Hainchen - Neufassung" im Stadtteil Mausbach als Satzung.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 71a „Auf'm schmalen Hainchen - Neufassung" im Stadtteil Mausbach entspricht der Abgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 71a „Au'm schmalen Hainchen – Neufassung - Neufassung".

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plangebiet mit gestrichelter Linie umgrenzt.



Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 71 a „Auf'm schmalen Hainchen" liegt nebst Begründung bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Mörer 1, 57258 Freudenberg, Dachgeschoss Zimmer 317, während der Dienststunden zu jedermann Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt die 1. vereinfachte Änderung des o. g. Bebauungsplanes mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 29.11.2012 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden

a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres 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 der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 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 Abs. 6 dieses Gesetzes kann gegen den Bebauungsplan nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

b) der Bebauungsplan 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 03.12.2012
Der Bürgermeister
Günther