



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. 054/2015

Havixbeck, **07.05.2015**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: II 622-21/49

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Vertraulich ja nein

Betreff: 23. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Am Schlautbach"

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Bau- und Verkehrsausschuss	28.05.2015			
2 Gemeinderat	18.06.2015			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die Aufstellung eines Planes zur 23. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Am Schlautbach“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Der zu ändernde Bereich ist in dem der Verwaltungsvorlage Nr. 054/2015 als Anlage 1 beigefügten Planausschnitt umrandet dargestellt und in der anliegenden Übersichtskarte (Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage Nr. 054/2015) gekennzeichnet.

Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat für das Flurstück 901 der Flur 39 die Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW hinsichtlich der Änderung der Dachform von Pultdach auf Satteldach.

Weiterhin wird die 23. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Schlautbach“ als Satzung beschlossen.

Begründung

Die Bauherren haben in dem der Verwaltungsvorlage Nr. 054/2015 als Anlage 3 beigefügten Schreiben vom 27.04.2015 gebeten, die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für das Flurstück 901 der Flur 39 so zu ändern, dass statt des vorgeschriebenen Pultdaches die Errichtung eines Walmdaches möglich ist.

Der Bebauungsplan „Am Schlautbach“ wurde für den Bereich des Flurstücks 901 am 12.12.2013 bereits in der Form geändert, dass statt des seinerzeit festgesetzten Satteldaches ein Pultdach errichtet werden konnte. Der damalige Antragsteller hat das Grundstück jedoch nicht bebaut.

Die künftigen Erwerber möchten das Wohnhaus barrierefrei errichten und mit einem Walmdach versehen. Dem Antrag sind lediglich die Ansichten des künftigen Wohnhauses beigefügt, da die Bauherren die Grundrissplanung von der Dachform abhängig machen möchten.

Das betroffene Gebäude befindet sich unmittelbar im Eingangsbereich des Bebauungsplanes „Am Schlautbach“ und prägt damit auch das Erscheinungsbild des Baugebietes von der Münsterstraße. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt neben dem Satteldach auch die Errichtung von Krüppelwalmdächern zu. Den zulässigen Dachformen eigen ist die Tatsache, dass die Dachform durch die klare Ausrichtung des Firstes und Giebelausbildung auch die Ausrichtung des Gebäudes unterstreicht. Durch die allseitig gleichen Traufen und den Verzicht auf Giebelwände würde dies bei der Dachform des Walmdaches verloren gehen. Im gesamten Planbereich wurde bislang kein Gebäude mit einem Walmdach versehen.

Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Grundstückes im Einfahrtsbereich des gesamten Wohnquartiers sollte daher aus städtebaulicher Sicht von der Errichtung eines Walmdaches abgesehen werden. Die Stellungnahme des Planungsbüros WoltersPartner ist dieser Vorlage als Anlage 4 ebenfalls beigefügt.

Da die künftigen Bauherren das Wohnhaus auf keinen Fall mit einem Pultdach errichten möchten, empfehle ich Ihnen, die Gestaltungsvorschriften von Pultdach auf Satteldach zu ändern.

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke haben ausweislich einer hier vorliegenden Einverständniserklärung der begehrten Änderung zugestimmt.

Träger öffentlicher Belange sind von der gewünschten Änderung nicht betroffen, so dass es daher keiner Beteiligung bedarf.

Das Verfahren zur 23. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 BauGB. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten werden von den Antragstellern getragen.

Klaus Gromöller

Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Schlautbach – 22. vereinfachte Änderung -“
- Anlage 2 Übersichtskarte
- Anlage 3 Antragsschreiben der künftigen Bauherren mit Anlagen
- Anlage 4 Stellungnahme des Planungsbüros Wolters Partner