

Entwurf der Begründung zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Flothfeld II“ der Gemeinde Havixbeck

Die Grundstückseigentümer der Grundstücke Althoffsweg 1 – 20 haben mit Schreiben vom 06.07.2015 (eingegangen am 21.07.2015) beantragt, die bisher geltende Festsetzung WS (Kleinsiedlungsgebiete) in WA (Allgemeine Wohngebiete) umzuwandeln, um im Zuge der Nachverdichtung die Möglichkeit zu erhalten, mehr als 2 Wohneinheiten zu errichten.

Gem. § 2 der Baunutzungsverordnung dienen Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Unter anderem können hier nur ausnahmsweise sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Flothfeld II“ gab es seinerzeit auf dem Althoffsweg noch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zur Selbstversorgung, so dass es notwendig war, für diesen Bereich im Bebauungsplan die Festsetzung WS = Kleinsiedlung festzusetzen.

Angrenzend an das Kleinsiedlungsgebiet wurde im Bebauungsplan das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Kleinsiedlungen sind im Sinne des flächensparenden Bauens nicht mehr zeitgemäß. Viele der mit teilweise sehr großen Grundstücken ausgestatteten Kleinsiedlungen werden heute baulich nachverdichtet.

Um auch den Antragstellern diese Nachverdichtungsmöglichkeiten zu geben, soll der jetzige Kleinsiedlungsbereich in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

Damit sich künftige Neu- bzw. Umbauten auch in die nähere Umgebung einfügen, soll aus städtebaulichen Gründen das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt werden: II-geschossig als Höchstgrenze, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,6.

Gem. § 17 BauNVO gilt als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2.

Hierdurch liegt die geplanten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschoßflächenzahl unterhalb der gem. § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze, sie dient aber der Sicherstellung eines Einfügens in die nähere Umgebung.

Die sonstigen Festsetzungen des angrenzenden WA-Gebietes wie Dachform und –neigung sollten auch hier übernommen werden.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls nicht betroffen.

Havixbeck, den 21.03.2016
Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Böse', written in a cursive style.

Böse