

10.01.2018 03.11.2018 Anlage 1

Gemeinde Havixbeck
Willi-Richter-Platz 1

4 8 3 2 9 H a v i x b e c k



06.01.2018

Althoffsweg 6, 48329 Havixbeck

Bauherr:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Flothfeld II in einem vereinfachten Verfahren

Sehr geehrte Frau Hester,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Ehel. Bosfeld beabsichtigen ein Carport zu errichten um barrierefrei Ihren PKW nutzen zu können. Hierzu ist eine Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes „Stellung der baulichen Anlagen“ erforderlich.

Ein Befreiungsersuch von der Festsetzung des B-Planes, Punkt 1 „Stellung der baulichen Anlagen“ wurde vom Kreis Coesfeld nicht stattgegeben. Begründet wurde die Ablehnung vor allem durch das fehlende Einvernehmen der Gemeinde.

Namens und im Auftrag der Bauherren, Ehel. Bosfeld, Eigentümer des Grundstücks Althoffsweg 6, beantrage ich förmlich, die Einleitung des Baueitplanverfahrens zur Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans Flothfeld II der Gemeinde Havixbeck „Stellung der baulichen Anlagen“.

Begründung:

Es handelt sich um ein Eckgrundstück Althoffsweg/Pferdekampsheide, wobei das Bauvorhaben an der verkehrsberuhigten Seite der Pferdekampsheide liegt.

Die Befreiung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da sich das Carport in die nähere Umgebung einfügt. In der näheren Umgebung des Vorhabens sind bereits mehrere Carports oder Nebenanlagen außerhalb der Baulinien erstellt worden.

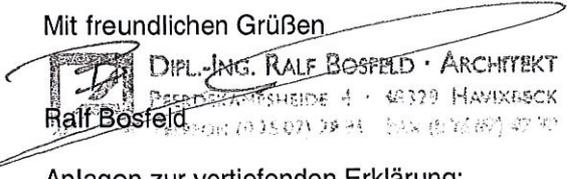
Auf dem Grundstück besteht keine weitere Möglichkeit ein barrierefreies Carport zu errichten.

In der Begründung zur Ablehnung des Bauantrages weißt der Kreis Coesfeld ausdrücklich darauf hin, dass unter gewöhnlichen Umständen die textlichen Festsetzungen bereits mit der 5. Vereinfachten Änderung des B-Planes hätte geändert werden können (siehe Begründung vom 30.11.2017).

Vor diesem Hintergrund bitte ich um wohlwollende Prüfung des Antrags und auf Einleitung des Änderungsverfahrens.

Für Rückfragen und ein mögliches gemeinsames Gespräch stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


DIPLOM-ING. RALF BOSFELD · ARCHITEKT
Pferdekampsheide 4 · 48329 Havixbeck
Telefon (02507) 573960 · Fax (02507) 4770

Anlagen zur vertiefenden Erklärung:
Schreiben Kreis Coesfeld 30.11.2017
Zeichnungen.

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

per Zustellungsurkunde

Eheleute

48329 Havixbeck

Abteilung: 63.1 - Bauen und Wohnen
Aktenzeichen: 63.1-00843/17
Auskunft: Frau Berning
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 13
Telefon: 02541 / 18-6318
Telefax: 02541 / 18-6399
E-Mail: doris.berning@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 30.11.2017

Neubau eines Carports auf dem Grundstück Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstück 1117;

Ihr Bauantrag vom 04.09.2017

Sehr geehrte

Ihrem Bauantrag vom 04.09.2017 vermag ich nach eingehender Überprüfung der Sach- und Rechtslage nicht zu entsprechen.

Begründung:

Die geplante Baumaßnahme stellt die Errichtung einer baulichen Anlage im Sinne des Bauordnungsrechtes dar, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedarf (§§ 2 Abs. 1, 63 Abs. 1 BauO NRW).

Die beantragte Genehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 75 Abs. 1 BauO NRW). Zu diesen öffentlich-rechtlichen Vorschriften gehören die Bestimmungen des Baugesetzbuches, wonach ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes u.a. zulässig ist, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht (§§ 29 Abs. 1, 30 Abs. 1 BauGB).

Das Grundstück Althoffsweg 6 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Flothfeld II" der Gemeinde Havixbeck.

Im Bebauungsplan „Flothfeld II“ ist der überbaubare Bereich Ihres Grundstückes durch Baugrenzen festgesetzt worden. Sofern eine Baugrenze festgesetzt ist, dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Gemäß Punkt 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

„[...] Nebenanlagen gem. § 14 der Baunutzungsverordnung und andere bauliche Anlagen, soweit sie

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland

Kto. Nr. 59 001 370

BLZ 40154530

IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70

BIC WELADE3WXXX

VR-Bank Westmünsterland eG

Kto. Nr. 5 114 960 600

BLZ 428 613 87

IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00

BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund

Kto. Nr. 1 929 460

BLZ 440 100 46

IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60

BIC PBNKDEFF

Sie erreichen uns ...

Mo. - Do. 08.30 - 12.00 Uhr

und 14.00 - 16.00 Uhr

Fr. 08.30 - 12.00 Uhr

und nach Terminabsprache

„[...] Nebenanlagen gem. § 14 der Baunutzungsverordnung und andere bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, [...] nicht errichtet werden.“

Sie haben einen Antrag auf Befreiung von der Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans Flothfeld II gestellt, um außerhalb der Baugrenzen eine Carportanlage errichten zu dürfen. Dem Befreiungsantrag liegt die Begründung zu Grunde, dass anderenfalls das Bauvorhaben nicht umsetzbar sei und im Umfeld bereits mehrere Referenzfälle vorhanden seien, sodass das Versagen der Genehmigung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Zudem sei das Vorhaben städtebaulich vertretbar und stelle keine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen dar.

Ich habe geprüft, ob für Ihr Bauvorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Flothfeld II" eine Befreiung erteilt werden kann. Für die Genehmigung der beantragten Befreiung sind grundsätzlich die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB zu erfüllen. Danach dürfen die **Grundzüge der Planung** nicht berührt sein und zusätzlich muss eines der drei unter Nr. 1 bis Nr. 3 aufgeführten Kriterien erfüllt sein.

Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Hierunter fallen vor allem Festsetzungen, die den Gebietscharakter nach der Art der baulichen Nutzung und – in bestimmter Weise – auch nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie den Festsetzungen zur Baudichte (Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) prägen. Abweichungen von Festsetzungen, die dieser planerischen Grundkonzeption zuwiderlaufen oder sie beeinträchtigen, scheiden daher im Regelfall aus.

Vorliegend halte ich *in dieser konkreten Plansituation* eine Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen dem Grunde nach aus folgender Erwägung für vertretbar:

Die Begründung zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Flothfeld II“ beschreibt den Willen der Gemeinde, auf den Grundstücken Althoffsweg 1 – 20 eine städtebauliche Verdichtung zuzulassen. Der Wille ist an der höheren Grund- und Geschossflächenzahl unmittelbar ablesbar. Bezüglich der Unterbringung des zusätzlichen ruhenden Verkehrs werden keine ergänzenden Regelungen getroffen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass der Satzungsgeber die daraus entstehenden Konflikte mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 des ursprünglichen Bebauungsplans zum Zeitpunkt der Änderung nicht bedacht hat und die textliche Festsetzung Nr. 1 unter gewöhnlichen Umständen geändert hätte. Danach kann im Einzelfall eine Baugrenzenüberschreitung mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein.

Bei dem beantragten Vorhaben tritt jedoch hinzu, dass dieses vollständig in einer Vorgartenzone errichtet werden soll.

Der Bebauungsplan setzt verbindlich Vorgartenzonen fest. Unter der textlichen Festsetzung Nr. 4 werden dabei Vorgärten wie folgt definiert:

„Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baulinien oder Baugrenzen gelegenen Flächen sind Vorgartenflächen. Die Vorgärten dürfen zur Straße und zum Nachbarn hin nicht mit Mauern und Zäunen eingefriedigt werden.“

Aus der Festsetzung Nr. 4 in Verbindung mit der Festsetzung Nr. 1 wird der Wille des Satzungsgebers deutlich, **dass die Vorgartenzone von jeglicher oberirdischen Bebauung frei zu halten ist.**

Zu den Grundzügen der Planung zählt demnach, wie eingangs beschrieben, dass die Vorgartenzone von jeglicher oberirdischen Bebauung frei zu halten ist. Weder die Begründung zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans noch die gebaute Praxis lassen die Rückschlüsse zu, dass städtebaulich die Ausbildung der Vorgartenzone nicht mehr Teil der planerischen Konzeption sein soll.

Die Grundzüge der Planung wären durch Ihr Vorhaben also berührt.

Auf die in § 31 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauGB genannten Voraussetzungen kommt es daher nicht an. Zumindest aber dürfte hier eine unbeabsichtigte Härte nicht vorliegen. Aus der Definition unter Festsetzung Nr. 4 ergibt sich offensichtlich und gewollt eine für Eckgrundstücke nachteilige Situation von zwei Straßenbegrenzungslinien und damit zwei Vorgartenzonen. Einen Interpretationsspielraum in Form der Festlegung einer Haupterschließungsseite mit Vorgarten und einer nachrangigen Seitenfront ohne Vorgarten lässt der Bebauungsplan nicht zu. Der Bereich zwischen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Pferdekampsheide ist durch die Definition der Vorgartenzone eindeutig ebenso als Vorgartenzone zu werten. Das Grundstück verfügt trotzdem über eine ausreichend große Grundstücksfläche, die außerhalb der Vorgartenzone liegt, um eine sinnvolle (Aus-)Nutzung zu ermöglichen.

Ich habe auch geprüft, ob auf der Basis der Gleichbehandlung bereits erteilte Befreiungsbescheide von Referenzfällen heran zu ziehen sind, die auf die beantragte Planung angewandt werden können.

Sie haben Ihrem Befreiungsantrag vom 17.09.2017 Referenzfälle beigelegt. Auf der Basis des Gleichbehandlungsgrundsatzes können diese Referenzfälle nur dann für einen positiven Bescheid herangezogen werden, wenn:

- a. den angeführten Referenzfällen die gleiche bauplanungsrechtliche Situation zu Grunde liegt und
- b. die Referenzfälle genehmigt wurden. Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungsbedürftig sind oder ohne Genehmigung - in der Freistellung (§ 67 BauO NRW) bzw. illegal - errichtet wurden, können nicht herangezogen werden.

Den angeführten Referenzfällen Althoffstraße 21, 15 und 13 liegt nicht die gleiche planungsrechtliche Situation zu Grunde, da die Nebenanlagen zwar außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht innerhalb der Vorgartenzone liegen. Eine Befreiung käme somit nur in Betracht, wenn einer der Referenzfälle der Althoffstraße 18 oder 19 zur Begründung herangezogen werden könnte. In beiden Fällen liegen die angeführten Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen und in der Vorgartenzone. In beiden Fällen liegen jedoch für die Nebenanlagen in der Vorgartenzone keine Bauanträge und damit auch keine Befreiungsbescheide vor. Die von Ihnen herangezogenen Referenzen stehen nicht als Grundlage für einen positiven Befreiungsbescheid zur Verfügung, sondern verstoßen selbst gegen geltendes Ortsrecht.

Persönliche Gründe für eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechende Grundstücksausnutzung sind kein Befreiungstatbestand im Sinne der gesetzlichen Vorschriften.

Aus diesen Erwägungen liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nicht vor.

Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass für die Erteilung einer Befreiung das Einvernehmen der Gemeinde Havixbeck erforderlich ist (§ 36 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde Havixbeck hat das gemeindliche Einvernehmen mit Schreiben vom 04.10.2017 versagt. In Ihrem Erläuterungsbericht stellt die Gemeinde zwar fest, dass bereits mehrere Garagen und Carports in dem Plangebiet außerhalb der Baugrenzen errichtet wurden. Der Errichtung eines Carports in der Vorgartenzone stimmt die Gemeinde aber nicht zu. Auch aufgrund des versagten Einvernehmens wäre es nicht möglich, eine Befreiung zu erteilen und damit die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass der vorliegende Bauantrag positiv beschieden werden kann.

Die Zulassungsvoraussetzungen für das in den Antragsunterlagen dargestellte Bauvorhaben liegen somit nicht vor. Ihren Antrag vom 04.09.2017 lehne ich daher ab.

Für den Fall einer avisierten Standortänderung in ein Grundstücksareal außerhalb der Vorgartenzone weise ich darauf hin, dass eine solche Umplanung nicht innerhalb des vorliegenden Antrags vom 04.09.2017 (AZ 63.1-00843/17) möglich ist, sondern einen Neuantrag erfordert.

Rechtsgrundlagen:

BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungs-
verordnung
BauO NRW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Alle Rechtsgrundlagen habe ich in der zurzeit gültigen Fassung angewandt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Verwaltungsgericht Münster, Piusallee 38, 48147 Münster oder Postfach 80 48, 48043 Münster, schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und den Finanzgerichten im Lande Nordrhein-Westfalen (Elektronische Rechtsverkehrsverordnung Verwaltungs- und Finanzgerichte - ERVVO VG/FG) vom 7. November 2012 (GV. NRW S. 548) oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle Klage einreichen.

Hinweis zu Ihren Rechten:

Durch die Bürokratieabbaugesetze I und II (nunmehr § 110 Justizgesetz NRW) ist das einer Klage bisher vorgeschaltete Widerspruchsverfahren abgeschafft worden. Zur Vermeidung unnötiger Kosten empfehle ich Ihnen, sich vor Erhebung einer Klage zunächst mit mir in Verbindung zu setzen. In vielen Fällen können so etwaige Unstimmigkeiten bereits im Vorfeld einer Klage sicher behoben werden. Die Klagefrist von einem Monat wird durch einen solchen außergerichtlichen Einigungsversuch jedoch nicht verlängert.

Hinweise:

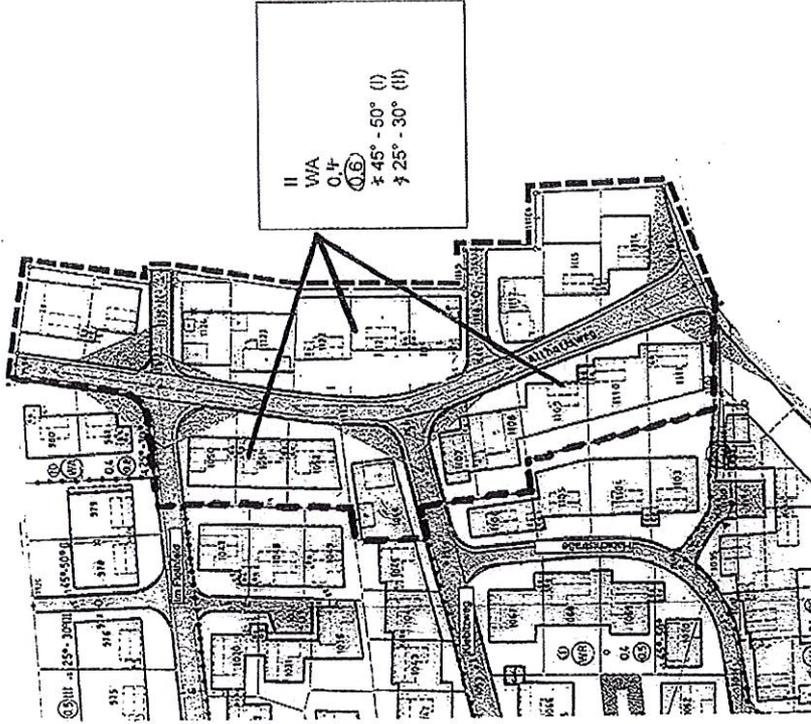
- Die für diesen Ablehnungsbescheid zu entrichtenden Verwaltungsgebühren können Sie dem beigefügten Gebührenbescheid entnehmen.
- Eine Ausfertigung Ihres Antrages habe ich für meine Unterlagen einbehalten. Die überzähligen Ausfertigungen sende ich Ihnen beigefügt zu meiner Entlastung zurück.

Hochachtungsvoll
im Auftrag



Brinkmann

Plan zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Flothfeld II“

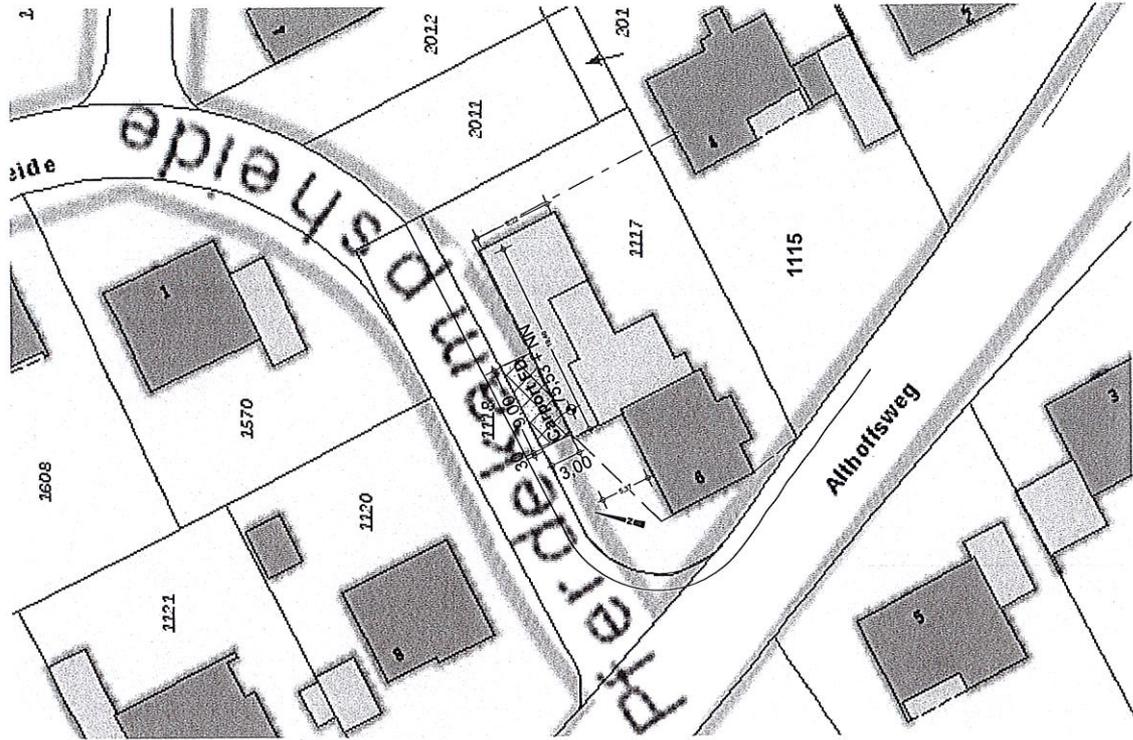


II
WA
0,4
45° - 50° (I)
25° - 30° (II)

- LEGENDE DES BEBAUUNGSPLANES
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Offene Bauweise
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - Ⓜ Geschichtszahl
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Änderungsbereich
 - Reines Straßengebiet
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Kleinsiedlungsbereich
 - Nutzungsgrenze

Ausschnitt aus dem B-Plan HA_21_15a Flothfeld II ohne Maßstab

Lageplan 1:500



**Bauvorhaben:
Errichtung eines Carports**

Gemarkung : Havixbeck
Flur (en) : 14
Flurstück : 1117, 2011, 2013
Fläche : 854m² + 252m² + 32 m² = 850 m²

Maßstab Blatt

1: 500

Darstellung

Lageplan und Ausschnitt aus dem B-Plan

Bauort

**48329 Havixbeck
Althoffsweg**

Bauherr (en)
Ehel.

Althoffsweg | 48329 Havixbeck

**B-Plan
HA_21_15a Flothfeld II**

Angrenzerezustimmung

zur geplanten Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenzen

Flurstück 1115: Ehel. Kessler und Frau Eimer

Flurstück 2011:

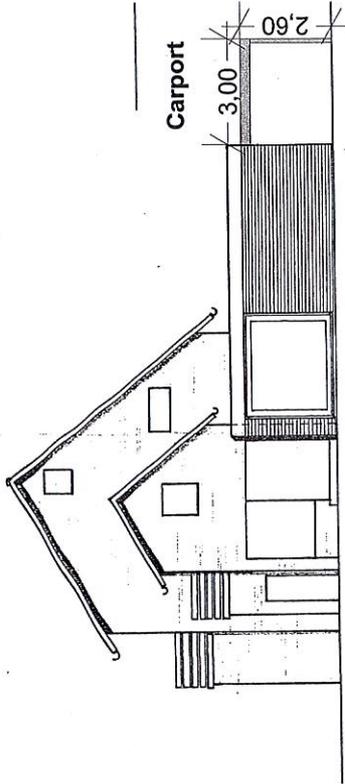
Datum und Unterschrift

Bauherr:

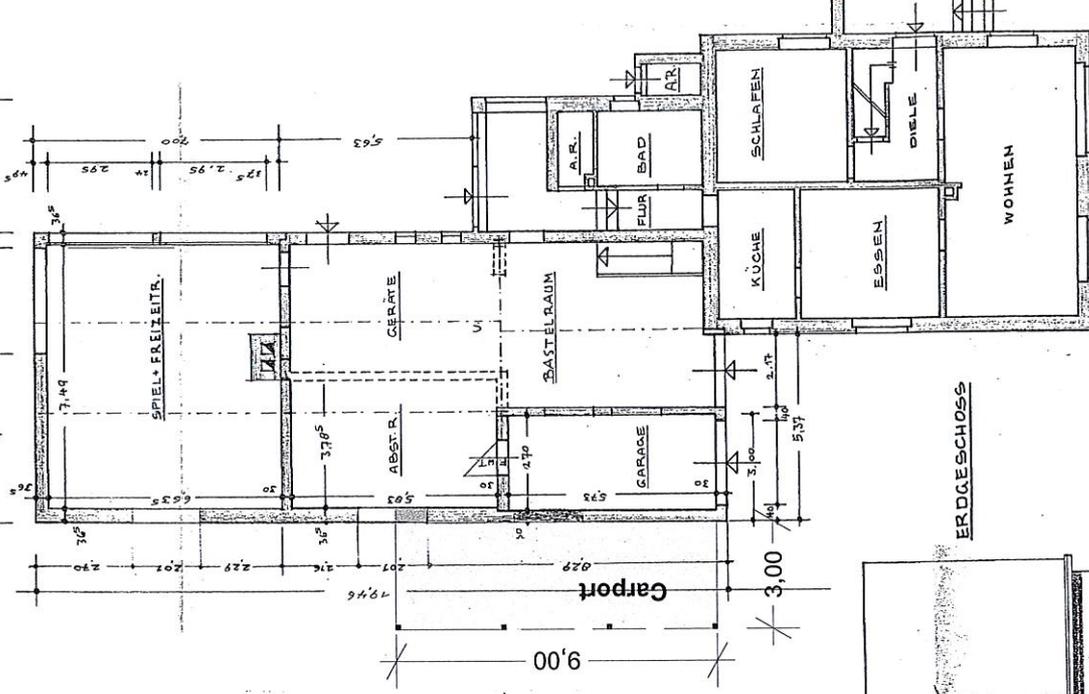
Planer:

Architekt | Ralf Bosfeld
Dipl.-Ing.
beraten | entwerfen | planen | bauen

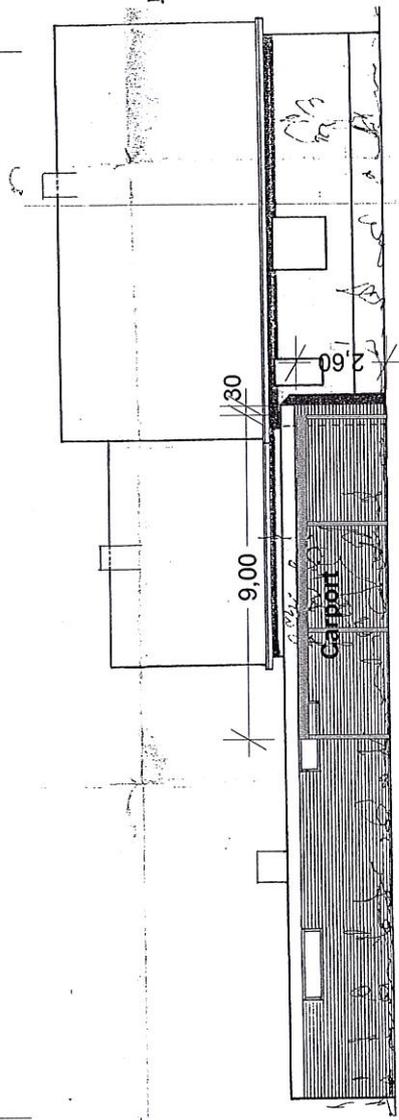
Pferdekampfschneide 4, 48329 Havixbeck
Telefon 02507 | 573960 Fax 02507 | 4770
R.Bosfeld@T-online.de



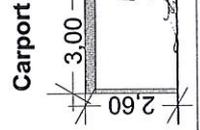
**Ansicht Ost
Gartenseite**



**Ansicht West
Althoffsweg**



**Ansicht Nord
Pferdekampsheide**



**Bauvorhaben:
Errichtung eines Carports**

Gemarkung : Havixbeck
Flur (en) : 14
Flurstück : 1117, 2011, 2013
Fläche : 854m² + 252m² + 32 m² = 850 m²

Maßstab Blatt

1: 100

Darstellung
Grundriss und Ansichten

Bauort
48329 Havixbeck

Bauherr (en)

B-Plan
HA_21_15a Flothfeld II

Angränzerzustimmung

zur geplanten Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenzen

Flurstück 1115: Ehei, Kessler und Frau Eimer

Flurstück 2011: Ehei, Bosfeld

Datum und Unterschrift

Bauherr:

Planer:

Architekt | Ralf Bosfeld
Dipl.-Ing.
beraten | entwerfen | planen | bauen

Pferdekampsheide 4, 48329 Havixbeck
Telefon 02507 1 573960 Fax 02507 1 4770
R.Bosfeld@T-online.de