



Havixbeck, 08.03.2012

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: II 622-21/55

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Vertraulich ja nein

Betreff: **Aufstellungsbeschluss und Satzungsbeschluss zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Wohnpark Habichtsbach" der Gemeinde Havixbeck**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Bau- und Verkehrsausschuss	22.03.2012			
2 Gemeinderat	25.04.2012			

in öffentlicher Sitzung.

1. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die Aufstellung eines Planes zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB, und zwar

- Änderung der bebaubaren Fläche in einem Teilbereich des Bebauungsplanes (Flurstücke 1359 – 1362),
- Überschreitung der gartenseitigen rückwärtigen Baugrenze mit Garagen durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach“ unter 4.1 sowie
- Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW hinsichtlich der festgesetzten Hauptfirstrichtung von traufenständig auf giebelständig.
- Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW hinsichtlich der Möglichkeit der Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung von mind. 25°

Der zu ändernde Bereich ist in dem der Verwaltungsvorlage 032/2012 als Anlage 1 beigefügten Planausschnitt umrandet dargestellt.

Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat die Veränderung der im Aufstellungsbeschluss umgrenzten bebaubaren Fläche in der Form, wie sie dem als Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage Nr. 032/2012 beigefügten Planausschnitt festgesetzt ist.

Weiterhin beschließt der Gemeinderat die nachstehende Ergänzung der textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 zum Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach“:

„Für den Bereich der Flurstücke 1359 – 1362 ist eine Überschreitung der gartenseitigen rückwärtigen Baugrenzen mit der Garage bzw. dem Carport lediglich bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.“

Außerdem beschließt der Gemeinderat die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach“ für den Bereich der Flurstücke 1359 bis 1362 die festgesetzte Hauptfirstrichtung von traufenständig auf giebelständig zu ändern.

Ferner beschließt der Gemeinderat die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW für den Bereich der Flurstücke 1359 bis 1362 in der Form zu ändern, dass für diese Grundstücke eine zulässige Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung von mind. 25° bei einer vorgesehenen Dachbegrünung nicht zugelassen werden kann.

2. Begründung

Sachverhalt und Stellungnahme

Ein Bauherr beabsichtigt das Flurstück 1359 am nördlichen Rand des Plangebietes (rückwärtig entlang der Altenberger Straße) mit einem Bungalow mit Garage zu bebauen (Lageplan siehe Anlage 3). Dabei wird der Wunsch geäußert, die nutzbaren Gartenflächen nicht vor dem Gebäude, sondern hinter dem Gebäude anzuordnen. Durch die Verschiebung des Baufeldes bis zu 3,00 m an die südliche Baugrenze wird dem Wunsch des Bauherrn Rechnung getragen.

Nach Mitteilung der Projektentwicklungsgesellschaft gibt es auch für die benachbarten Flurstücke 1360 und 1361 bereits Kaufinteressenten, die ebenfalls eine Bebauung des Grundstückes mit Bungalow und Garage favorisieren.

Auch aus städtebaulichen Gründen sollte die Verschiebung des Baufeldes nicht nur für ein Grundstück, sondern für die gesamte Bauzeile (Flurstücke 1359 – 1362) erfolgen. Der in der Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage Nr. 032/2012 beigefügte Planausschnitt berücksichtigt somit in städtebaulich vertretbarer Weise die Bauabsichten der Investoren.

Weiterhin wird der Wunsch geäußert, mit den geplanten Garagen die rückwärtigen Baugrenzen überschreiten zu können.

Lt. textlicher Festsetzung Nr. 4.1 des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“ sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Um auch hier dem Wunsche des Investors entsprechen zu können, wird in den textlichen

Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Nr. 4. 1. folgende Ergänzung aufgenommen:

„Für den Bereich der Flurstücke 1359 – 1362 ist eine Überschreitung der gartenseitigen = rückwärtigen Baugrenze mit der Garage bzw. dem Carport lediglich bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.“

Des weiteren wird eine Änderung der Gestaltungssatzung in der Form gewünscht, dass die für die Bauzeile ehemals traufenständig festgesetzte Firstrichtung nunmehr in giebelständig geändert wird.

Um zu verhindern, dass in dem Änderungsbereich Wohnhäuser mit einem Staffelgeschoss errichtet werden können, wird die Gestaltungssatzung in der Form geändert, dass für die Flurstücke 1359 – 1362 eine zulässige Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung von mind .25 ° bei der Errichtung eines Gründaches nicht zugelassen wird. Hierdurch wird erreicht, dass sich die Baukörper städtebaulich harmonisch in das Umfeld einfügen.

Das Verfahren zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“ wird gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Träger öffentlicher Belange ebenfalls von den Änderungen nicht berührt sind.

Die Eigentümer der gegenüberliegenden Grundstücke haben der beabsichtigten Planänderung bereits schriftlich zugestimmt. Die Einverständniserklärungen der angrenzenden Grundstückseigentümer der Flurstücke 1399, 1363 und 1364 werden bis zur Ratssitzung eingeholt.

Städtebauliche Gründe stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen, da sich die o.g. Änderungen städtebaulich nur insoweit auswirken, dass die von den Änderungen betroffenen Grundstücke in ihrer Bebaubarkeit an die Wünsche der künftigen Eigentümer angepasst werden.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Planänderung werden von dem Antragsteller getragen.

Klaus Gromöller

Anlagen

Anlage 1 Auszug aus dem Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach“

Anlage 2 Auszug aus dem Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach“ –
Änderungsplan –

Anlage 3 Lageplan

Anlage 4 Übersichtsplan

Anlage 5 Antrag der künftigen Grundstückseigentümer

