



Havixbeck, 13.03.2012

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: II 622-21/10 a

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Vertraulich ja nein

Betreff: **Aufstellungsbeschluss und Satzungsbeschluss zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Stiftsdorf Hohenholte" der Gemeinde Havixbeck**

Beratungsfolge

Termin

- 1 Bau- und Verkehrsausschuss
- 2 Gemeinderat

22.03.2012
25.04.2012

Abstimmungsergebnis		
Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

1. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan „Stiftsdorf Hohenholte“ hinsichtlich der Änderung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der festgelegten Dachneigung für den Bereich des Flurstücks 1163. Der zu ändernde Bereich ist in dem der Verwaltungsvorlage Nr. 033/2012 als Anlage 1 beigefügten Planausschnitt umrandet dargestellt.

Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat die Veränderung in der Form, dass die ehemals festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von eingeschossig auf zweigeschossig und die bisher vorgeschriebene Dachneigung von 45- 50 ° auf 30 ° geändert wird.

2. Begründung

Sachverhalt und Stellungnahme

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 31.01.1985 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stiftsdorf Hohenholte“ eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW beschlossen, in der u.a. Festsetzungen zu der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Dachneigung enthalten sind.

Auf dem Grundstück Krummer Timpen 2 befinden sich mehrere Gebäudekörper, die in ihrer Summe die von den Bauherren benötigte Fläche deutlich überschreiten. Der kleinste Gebäudeteil soll vollständig saniert und umgebaut werden. Die verbleibenden Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Aus diesem Grund ist ein kontrollierter Rückbau geplant. Das direkt an der Ecke „Auf dem Stift“/„Krummer Timpen“ gelegene Gebäude soll saniert werden.

Das an diesem Gebäude angrenzende neu zu errichtende Wohnhaus soll als Passivhaus errichtet werden. Das Dach des neuen Gebäudes soll mit einer Solaranlage versehen werden. Da nach Angaben des Bauherren die ideale Dachneigung für eine Solaranlage 30° beträgt, bitten sie um entsprechende Änderung der in der Gestaltungssatzung festgesetzten Dachneigung von 45 – 50° auf 30°.

Weiterhin beantragen die neuen Eigentümer die bisher festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von I auf II zu erhöhen, da das neue Gebäude sehr kompakt auf kleiner Grundfläche errichtet werden soll. Dies kann nur durch eine Zweigeschossigkeit erreicht werden.

Das Antragsschreiben der Bauherren ist der Verwaltungsvorlage Nr. 33/2012 als Anlage 2 beigelegt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Änderung von der festgesetzten Geschossigkeit keine Bedenken, da für das angrenzende Grundstück „Auf dem Stift 2“ im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse mit maximal II festgesetzt und auch so errichtet wurde

Auch gegen die begehrte Änderung der festgesetzten Dachneigung bestehen keine Bedenken, da sich das neue Gebäude durch die geringere Dachneigung in der Höhenentwicklung den Nachbargebäuden anpasst.

Die Grundzüge der Planung sind durch die begehrte Planänderung nicht berührt. Die angrenzenden Grundstückseigentümer haben der beabsichtigten Planänderung schriftlich zugestimmt.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Planänderung werden von den Antragstellern getragen.

Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus dem Bebauungsplan „Stiftsdorf Hohenholte“ mit Darstellung des Änderungsbereiches
- Anlage 2 Schreiben der Antragsteller
- Anlage 3 Übersichtsplan