

Havixbeck, **18.01.2024**  
Fachbereich: **Fachbereich IV**  
Aktenzeichen: IV  
Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**  
Tel.: **02507/33155**

**Abweichungs- und Befreiungsantrag von den Anforderungen der BauO NRW und den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flothfeld II,,**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	31.01.2024			
2 Gemeinderat	15.02.2024			

in öffentlicher Sitzung.

**Finanzielle Auswirkungen:** **nein**

**Beschlussvorschlag**

1. Der Rat der Gemeinde Havixbeck nimmt die Planungen des Bauvorhabens zur Kenntnis.
2. Der Rat der Gemeinde Havixbeck stimmt dem Abweichungs- und Befreiungsantrag der Bauherrenschaft zu, sofern die Zustimmung aller angrenzenden Nachbarn vorliegt. Nachfolgend obliegt es dem Kreis Coesfeld als genehmigende Behörde, eine Baugenehmigung zu erteilen.
3. Sofern keine nachbarlichen Zustimmungen vorgelegt werden können, wird die Gemeindeverwaltung beauftragt, weitere Abstimmungen mit der Bauherrenschaft im Rahmen der Möglichkeiten eines Bauvorhabens zu tätigen.

**Begründung**

Die Gemeindeverwaltung hat ein Bauantrag für den „Umbau eines Einfamilienhauses mit einer Garage“ erreicht. Dieser wurde bei dem Kreis Coesfeld als Genehmigungsbehörde eingereicht und die Gemeinde Havixbeck wurde um Stellungnahme gebeten. Hierbei handelt es sich um das Grundstück Gemeinde Havixbeck, Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstück 1041.

Aktuell ist auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus errichtet. Dieses soll durch Um- und Anbaumaßnahmen erweitert werden, so dass es den aktuellen Maßstäben für eine vierköpfige

Familie entspricht und das Arbeiten in privaten Büroräumen im Homeoffice ermöglicht. Darüber hinaus soll das Bauvorhaben den aktuellsten energetischen und klimafreundlichen Anforderungen entsprechen (siehe hierzu auch Anlage 1 zu dieser VO/005/2024).

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Flothfeld II“ sieht für den Bereich folgende Festsetzungen vor:

- Eingeschossigkeit (zwingend)
- GFZ: 0,5 (zwingend)
- GRZ: 0,4
- offene Bauweise
- Satteldach, 45-50°
- Drenpelhöhe: 0,50 m

Um das Vorhaben realisieren zu können, sind nunmehr Abweichungen von den Anforderungen der Landesbauordnung NRW (BauONRW) und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nötig.

1. Abweichung: Der Ausbau des Dachgeschosses soll zum einen durch eine Flachdachgaube erfolgen, zum anderen durch den Anbau eines zweigeschossigen Baukörpers, ebenfalls mit Flachdach.
2. Befreiung: Der Bebauungsplan setzt eine Drenpelhöhe von 0,50 m fest. Durch die Änderung der Dachform (siehe 1., Abweichung) wird kein Drenpel benötigt, so dass für die Errichtung eines Flachdaches diese Festsetzung entfällt.

Siehe hierzu auch Anlage 2 zu dieser VO/005/2024.

Durch den geplanten Ausbau des Dachgeschosses entsteht ein Flachdachanbau, der eine zweigeschossige Wirkung erzeugt. Auf Grundlage der berechneten Nachweise des vorliegenden Bauantrages kann festgestellt werden, dass die Eingeschossigkeit rechnerisch beibehalten wird.

Gemäß dem Ratsbeschluss vom 14.12.2023 (auf die VO/098/2023 und die Niederschrift dazu wird verwiesen) wird hiermit der Bauantrag dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt, da durch das Vorhaben die bestehende Kubatur des Gebäudes verändert wird und dieses Auswirkungen auf die Nachbarbebauung hat.

Nach Prüfung der Unterlagen und internen Abstimmungen kann eine Zustimmung des Befreiungs- und Abweichungsantrags in Aussicht gestellt werden, sofern die Unterschriften aller Anrainer vorgelegt werden können. Dies wurde der Bauherrenschaft bereits mitgeteilt und ein Einholen der Unterschriften wurde durch die Bauherrenschaft zugesagt.

Eine nachfolgende Baugenehmigung obliegt dem Kreis Coesfeld als Genehmigungsbehörde.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine. Sofern Kosten anfallen sollten werden diese vom Antragsteller übernommen.

Jörn Möltgen

### **Anlagen**

Anlage 1: Ansichten Bauvorhaben (nur im RIS)

Anlage 2: Lagepläne Bauvorhaben (nur im RIS)