Begründung

Zur 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Mönkebrei“ der Gemeinde Havixbeck

Beschluss zur Änderung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 07.04.2011 beschlossen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mönkebrei“ nach den Vorschriften des BauGB eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Lage des Plangebietes

Das Änderungsgebiet ist in der der Verwaltungsvorlage Nr. 22/2011 als Anlage 2 beigefügten Planausschnitt dargestellt.

Zweck und Inhalt der vereinfachten Bebauungsplanänderung

Bei den Verkaufsverhandlungen des Grundstückseigentümers wird von den Kaufinteressenten der Wunsch geäußert, auf den zwei nebeneinander liegenden Grundstücken, die für eine Einzelhausbebauung vorgesehen sind, ein Doppelhaus zu errichten, und zwar gemeinsam mit Familienangehörigen.

Grund für diesen Wunsch ist die Notwendigkeit, kostengünstig zu bauen und auch durch das Aneinanderbauen zweier Häuser Energie einzusparen. Den vom Grundstückseigentümer gegebenen Hinweis, dass diese Bauform auch möglich ist bei ideeller Teilung des Grundeigentums wird die schlechtere Beleihungsfähigkeit des nicht real geteilten Grundstücks entgegen gehalten. Außerdem ist eine Teilung in Wohneigentum mit sehr hohen Notariatskosten verbunden.

Städtebaulicher Grund für die Festsetzung von Einzelhausbebauung war die Notwendigkeit, die Zahl der Wohnungen in bestimmten Bereichen des Plangebietes zu begrenzen. Bei einem Doppelhaus sind regelmäßig 4 Wohneinheiten zulässig, bei einem Einzelhaus nur 2 Wohneinheiten.

Bei Berücksichtigung dieser städtebaulichen Vorgaben wird dem Änderungswunsch der Bauherren Rechnung getragen durch eine veränderte Definition der Zulässigkeit der Bebauung der beiden Baufelder, welche für Einzelhäuser vorgesehen sind. Hier wird ein Doppelhaus zugelassen mit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte. Aus formalen Gründen wird die textliche Festsetzung unter A) Nr. 4.1 entsprechend ergänzt.

Sonstige Belange

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mönkebrei“ werden eingehalten.

Durch die Änderung sind sonstige Belange, die gem. BauGB bei der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen wären, nicht betroffen. Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit sind durch die Planänderung nicht berührt.

48329 Havixbeck, 02.03.2011
Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Böse