



Havixbeck, 04.05.2011

Fachbereich: Fachbereich IV

Aktenzeichen: IV 622-21/10 c

Bearbeiter/in: Mechthild Hester

Tel.: 33-166

Vertraulich ☐ ja ☒ nein

Betreff: Beratung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Mönkebrei“; hier: Änderung der Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW hinsichtlich der festgelegten Dachneigung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB hinsichtlich der Begrenzung der maximalen Baukörperlänge

Beratungsfolge

Termin

- 1 Bau- und Verkehrsausschuss
- 2 Gemeinderat

05.05.2011
26.05.2011

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

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein

1. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung, die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan „Mönkebrei“ dahingehend zu ändern, dass für den in der Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage 052/2011 dargestellten Änderungsbereich eine Dachneigung bis 48 ° zulässig ist.

Weiterhin beschließt der Gemeinderat die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Mönkebrei“ gem. § 22 Abs.2 BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB für den in der Anlage 3 zur Verwaltungsvorlage Nr. 052/2011 dargestellten Änderungsbereich wie folgt zu ergänzen:

„Im Bereich mit festgesetzter offener Bauweise wird die maximale Baukörperlänge mit 15 m begrenzt.“

Die als Anlage 2 und 3 gekennzeichneten Änderungspläne sind Bestandteil des Beschlusses.

2. Begründung

Sachverhalt und Stellungnahme

Das zurzeit auf dem Grundstück Mönkebrede 12/14 in Bau befindliche Zweifamilienhaus mit Doppelgarage wird im Wege der Genehmigungsfreistellung errichtet. Eine Mitteilung gem. § 67 Abs. 2 Satz 3 BauO NRW (Mitteilung der Gemeinde, dass das Bauvorhaben mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt und somit ein Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden soll) wurde von den Bauherren nicht gewünscht.

Während der Durchführung des Bauvorhabens wurde unter anderem festgestellt, dass das Hauptdach des Zweifamilienhauses entgegen der gültigen Gestaltungssatzung mit einer Dachneigung von 48 ° errichtet wurde. Ein entsprechender Abweichungs- bzw. Befreiungsantrag wurde zwischenzeitlich von den Bauherren hier vorgelegt und ist als Anlage 1 der Verwaltungsvorlage beigelegt.

Im Hinblick auf die beantragte Abweichung der Dachneigung des Hauptbaukörpers sieht das Bauamt des Kreises Coesfeld die Befreiungstatbestände nach § 31 BauGB als nicht gegeben an. Sollte das bereits errichtete Dach des Hauptbaukörpers mit einer Dachneigung von 48 ° bestehen bleiben, müsste die Gemeinde Havixbeck die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan „Mönkebrei“ in der Form ändern, dass nunmehr für den in der Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage Nr. 052/2011 dargestellten Änderungsbereich auch Satteldächer mit einer Dachneigung von 48 ° errichtet werden dürfen.

Seitens der Verwaltung bestehen gegen eine entsprechende Änderung keine Bedenken. Da das östlich an den Änderungsbereich angrenzende Areal durch die Gebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes geprägt ist und für diese Nutzungsformen gerade steile Dächer kennzeichnend sind, ist die Änderung städtebaulich vertretbar, zumal das an den Änderungsbereich angrenzende Wohnhaus Walingen 36 ebenfalls eine Dachneigung von mehr als 45 ° hat und die angrenzenden Grundstücksnachbarn schriftlich ihr Einverständnis zu den begehrten Änderungen erklärt haben.

Für das Grundstück Mönkebrede 12/14 ist als Bauweise eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Diese ist in ihrer räumlichen Ausdehnung nur durch die Regelungen der BauNVO zur offenen Bauweise begrenzt, die eine Baukörperlänge von maximal 50 m zulässt. Insofern ist das Bauvorhaben auf dem Grundstück Mönkebrede 12/14 mit einer Breite von ca. 28,0 m planungsrechtlich zulässig.

Um zu verhindern, dass im Baugebiet Mönkebrei auf den noch für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücken nicht noch ein so großer Baukörper errichtet werden kann, müssen die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Mönkebrei“ gem. § 22 Abs.2 BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB für den in der Anlage 3 zur Verwaltungsvorlage Nr. 052/2011 dargestellten Änderungsbereich wie folgt ergänzt werden:

„Im Bereich mit festgesetzter offener Bauweise wird die maximale Baukörperlänge mit 15,0 m begrenzt.“

Zu den in der Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage Nr. 052/2011 mit 2. und 3. weiter aufgeführten Abweichungen bzw. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zu bemerken, dass das Bauamt des Kreises Coesfeld im Hinblick auf die vorhandenen Nachbarbebauungen bereits Abweichungen zu der zulässigen Traufenhöhe und der Dachneigung bei Nebengiebeln ausgesprochen hat. Auch wurden in der Nachbarbebauung Befreiungen zur Überschreitung von bebaubaren Flächen erteilt, so dass auch für diese begehrten Abweichungen bzw. Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird, und zwar im Rahmen eines einfachen Geschäftes der laufenden Verwaltung.

3. Finanzielle Auswirkungen

keine

Klaus Gromöller

Anlagen