



Havixbeck, 11.11.2011

Fachbereich: **Fachbereich IV**

Aktenzeichen: IV 622-21/55

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Vertraulich ja nein

Betreff: **Aufstellungsbeschluss und 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Wohnpark Habichtsbach"**

	Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
			Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1	Bau- und Verkehrsausschuss	24.11.2011			
2	Gemeinderat	15.12.2011			

in öffentlicher Sitzung.

1. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die Aufstellung eines Planes zur 7. 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.

Der zu ändernde Bereich ist in dem der Verwaltungsvorlage 113/2011 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. 113/2011 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.“

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

2. Begründung

Sachverhalt und Stellungnahme

Ein Investor beabsichtigt die Flurstücke 1359 – 1362 am nördlichen Rand des Plangebietes (rückwärtig entlang der Altenberger Straße) mit Bungalows mit Garagen zu bebauen (Lageplan siehe Anlage 3). Dabei wird der Wunsch geäußert, die nutzbaren Gartenflächen nicht vor den Gebäuden sondern hinter den Gebäuden anzuordnen. Durch die Verschiebung des Baufeldes bis zu 3,00 m an die südliche Baugrenze wird dem Wunsch des Investors Rechnung getragen.

Der in der Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage Nr. 113/2011 beigefügte Planausschnitt berücksichtigt somit auch in städtebaulich vertretbarer Weise den Bauwunsch des Investors.

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.“

Um auf den o.g. Grundstücken kleine Bungalows errichten zu können, bedarf es einer Änderung der Gestaltungssatzung in der Form, dass die für die Bauzeile ehemals traufenständig festgesetzte Firstrichtung nunmehr in giebelständig geändert wird.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung in diesem Bereich keine Bedenken, da der Bebauungsplan für das Nachbargrundstück (Flurstücke 1363 und 1364 direkt an der Einfahrtstraße) die Firstrichtung giebelständig festsetzt und somit dann eine einheitliche Regelung in diesem Bereich gewährleistet ist.

Das Verfahren zur 7. 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 Änderun-

gen nicht berührt sind. Nachbarschaftliche Belange und Belange der Öffentlichkeit sind auch nicht betroffen.

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

keine, da die Kosten der Planänderung vom Investor getragen werden.

Klaus Gromöller