



Havixbeck, 24.05.2012

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: II 622-21/50

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Vertraulich  ja  nein

Betreff: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Flothfeld VII" der Gemeinde Havixbeck - Änderung der Gestaltungssatzung -**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Bau- und Verkehrsausschuss	06.06.2012			
2 Gemeinderat	28.06.2012			

in öffentlicher Sitzung.

### 1. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die Aufstellung eines Planes zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Flothfeld VII“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB, und zwar

- Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW hinsichtlich der Gestaltung der Aussenwandflächen
- Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW hinsichtlich der Gestaltung der Dachform
- Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW hinsichtlich der Möglichkeit der Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung
- Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Traufenhöhe.

Der zu ändernde Bereich ist in dem der Verwaltungsvorlage 050/2012 als Anlage 1 beigefügten Planausschnitt umrandet dargestellt.

Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat die Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW in der Form, dass für den Änderungsbereich

- eine weiß gestrichene Putzfassade zugelassen wird,
- die Errichtung eines Walmdaches zugelassen wird,
- eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung von 30 – 45 ° auf 21° zugelassen wird und .
- eine Überschreitung der maximalen Traufenhöhe von 5,50 m auf 5,94 m zugelassen wird.

Diese Änderungen werden als Satzung beschlossen.

## **2. Begründung**

### **Sachverhalt und Stellungnahme**

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 19.08.1999 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flothfeld VII“ eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW beschlossen, in der u.a. Festsetzungen zu der Gestaltung der Außenwandflächen, der Gestaltung der Dachform und Dachneigung sowie zu der erlaubten maximalen Traufenhöhe enthalten sind.

Zwei potentielle Bauherren beabsichtigen auf dem Flurstück 1858 ein Wohnhaus zu errichten, das in mehreren Punkten von der o.g. Gestaltungssatzung abweicht. Das Bauordnungsamt hat eine entsprechende Bauvoranfrage abgelehnt, da keine Befreiungstatbestände gem. § 31 Abs. 2 BauGB erkennbar sind. Die Bauherren bitten nunmehr um Änderung der Gestaltungssatzung in folgenden Punkten:

1. Zulassung einer weiß gestrichenen Putzfassade anstelle der möglichen weiß gestrichenen Holzfassade
2. Zulassung eines Walmdaches anstelle des vorgeschriebenen Satteldaches
3. Zulassung einer Dachneigung von 21° anstelle der vorgeschriebenen Dachneigung von 30° bis 45° und
4. Zulassung einer Traufenhöhe von 5,94 anstelle der vorgeschriebenen maximalen Traufenhöhe von 5,50 m

Das Antragsschreiben ist dieser Verwaltungsvorlage als Anlage 2 beigelegt.

Zu den begehrten Änderungen wird wie folgt Stellung genommen:

Lt. Festsetzung der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan „Flothfeld VII“ sind für den Bereich des Baugrundstückes (Flurstück 1858) die Außenwandflächen entweder mit rotem bis rotbraunem Sichtverblendmauerwerk (unlasiert) oder mit einer Holzfassade in natur, dunkel lasiert oder weiss gestrichen zu versehen. Da sowohl auf den dem Flurstück 1858 gegenüberliegenden Wohnquartier WR 11 als auch auf den angrenzenden Wohnquartieren WR 12 B und WR 10 die Außenwandflächen eines Gebäudes auch mit hellem Putz versehen werden können, sollte dem Wunsche des Bauherren entsprochen werden und die

gestaltungsrechtlichen Vorschriften entsprechend geändert werden.

Eine Abweichung von der in der Gestaltungssatzung festgesetzten Dachform „Satteldach“ wurde bereits für das Wohnhaus Kiebitzheide 56 erteilt. Es bestehen daher keine Bedenken, auch diesem Wunsche zu entsprechen, da durch die beabsichtigte Abwalmung die straßenseitige Höhenentwicklung gemildert wird.

Hinsichtlich der begehrten Änderung der Gestaltungssatzung von der festgesetzten Traufenhöhe und von der festgesetzten Dachneigung bestehen keine Bedenken, da bei dem geplanten Wohnhaus der optische Eindruck entsteht, dass sich die Traufenhöhe in dem erlaubten Rahmen bewegt und durch die gleichzeitig gewünschte Reduzierung der Dachneigung die festgesetzte maximale Firsthöhe unterschritten wird.

Das Verfahren zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Flothfeld VII“ wird gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Träger öffentlicher Belange ebenfalls von den Änderungen nicht berührt sind. Ebenso stehen städtebauliche Gründe den beabsichtigten Änderungen nicht entgegen.

Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke haben der beabsichtigten Planänderung noch nicht schriftlich zugestimmt, Die Einverständniserklärungen werden aber bis zur Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses eingeholt.

### **3. Finanzielle Auswirkungen**

keine. Die Kosten der Planänderung werden von den Antragstellern getragen.

Klaus Gromöller

### **Anlagen**

Anlage 1 = Auszug aus dem Bebauungsplan „Flothfeld VII“ – Änderungsbereich –

Anlage 2 = Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes

Anlage 3 = Übersichtsplan