

Havixbeck, **09.04.2024**
Fachbereich: **Fachbereich IV**
Aktenzeichen: 622-21/10, IV/11
Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**
Tel.: **02507/33155**

Befreiungsantrag von einer Festsetzung des Bebauungsplanes "Hohenholte (nördlicher Bereich)"

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	24.04.2024			
2 Gemeinderat	16.05.2024			

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 Befreiungsantrag der Bauherrenschaft zu, da die Zustimmung aller angrenzenden Nachbarn vorliegt. Nachfolgend obliegt es dem Kreis Coesfeld als genehmigende Behörde, eine Baugenehmigung zu erteilen.

Begründung

Die Gemeindeverwaltung hat ein Bauantrag für den Umbau des Obergeschosses mit Nutzungsänderung zu zwei Wohneinheiten, Errichtung einer Gaube und Errichtung eines Anbaus 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 22, Flurstück 40.

Aktuell ist auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus errichtet. Dieses soll durch Um- und Anbaumaßnahmen erweitert werden, so dass die Nutzung für eine zweite Wohneinheit für die jüngere Generation im Obergeschoss ermöglicht werden kann (siehe hierzu auch Anlage 1 zu dieser VO/039/2024).

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hohenholte (nördlicher Bereich)“ sieht für den Bereich folgende Festsetzungen vor:

- Eingeschossigkeit
- GFZ: 0,5
- GRZ: 0,4
- offene Bauweise
- Satteldach, 25°-38°
- Drempelhöhe: 0,50 m
- Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen $\frac{1}{2}$ der Dachlänge nicht überschreiten

Das Bestandsgebäude soll um einen Anbau im Obergeschoss erweitert werden, um die Nutzung zu zwei Wohneinheiten zu ermöglichen. Für den Anbau wird eine Drempelhöhe von 1,395 m benötigt, um die Nutzbarkeit des Obergeschosses als Wohnraum zu gewährleisten. Dabei werden die Grundzüge des Bestandes in seiner Art und Umfang nicht berührt. Der geplante Anbau orientiert sich nach hinten in den Garten, so dass das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Der Anbau befindet sich innerhalb der Baugrenzen und die Abstandsflächen werden eingehalten. Die geplante Dachgaube entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes und die Eingeschossigkeit wird mit dem geplanten Aus- und Anbau eingehalten.

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 dies Auswirkungen auf die Nachbarbebauung hat.

Nach Prüfung der Unterlagen und internen Abstimmungen kann eine Zustimmung des Befreiungsantrages in Aussicht gestellt werden, da die Unterschriften aller Anrainer der Gemeindeverwaltung vorliegen.

Darüber hinaus wurde das Vorhaben in der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 05.04.2024 kurz dargestellt und besprochen. Das Gremium gab den Hinweis, dass von dem begehrten Anbau eine Verdunkelung des Erdgeschosses ausgeht. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass der gewünschten Befreiung im Bezug auf die Festsetzung der Drempelhöhe jedoch gefolgt werden kann.

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: Darstellung des Bauvorhabens (nur im RIS)