

Havixbeck, **10.04.2024**
Fachbereich: **Fachbereich IV**
Aktenzeichen: IV
Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**
Tel.: **02507/33155**

Abweichungs- und Befreiungsantrag von den Anforderungen der BauO NRW und den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flothfeld II“

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 nimmt das positive Votum des Gesatlungsbeirates vom 05.04.2024 zur Kenntnis.
3. Der Rat der Gemeinde Havixbeck stimmt dem Abweichungs- und Befreiungsantrag der Bauherrenschafft 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 eines Einfamilienhauses mit einer Garage“ 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 14, Flurstück 1041.

Aktuell ist auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus errichtet. Dieses soll durch Um- und Anbaumaßnahmen erweitert werden, so dass es den aktuellen Maßstäben für eine vierköpfige Familie entspricht und das Arbeiten in privaten Büroräumen im Homeoffice ermöglicht. Darüber hinaus soll das Bauvorhaben den aktuellsten energetischen und klimafreundlichen Anforderungen entsprechen (siehe hierzu auch Anlage 1 zu dieser VO/005/2024).

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Flothfeld II“ sieht für den Bereich folgende Festsetzungen vor:

- Eingeschossigkeit (zwingend)
- GFZ: 0,5 (zwingend)
- GRZ: 0,4
- offene Bauweise
- Satteldach, 45-50°
- Drempelhöhe: 0,50 m

Um das Vorhaben realisieren zu können, sind nunmehr Abweichungen von den Anforderungen der Landesbauordnung NRW (BauONRW) und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nötig.

1. Abweichung: Der Ausbau des Dachgeschosses soll zum einen durch eine Flachdachgaube erfolgen, zum anderen durch den Anbau eines zweigeschossigen Baukörpers, ebenfalls mit Flachdach.
2. Befreiung: Der Bebauungsplan setzt eine Drempelhöhe von 0,50 m fest. Durch die Änderung der Dachform (siehe 1., Abweichung) wird kein Drempel benötigt, so dass für die Errichtung eines Flachdaches diese Festsetzung entfällt.
3. Befreiung: Geringfügige Überschreitung der Baugrenze im Eingangsbereich durch ein Vordach.

Siehe hierzu auch die Anlage 2 zu dieser VO/005/2024/1.

Durch den geplanten Ausbau des Dachgeschosses entsteht ein Flachdachanbau, der eine zweigeschossige Wirkung erzeugt. Auf Grundlage der berechneten Nachweise des vorliegenden Bauantrages kann festgestellt werden, dass die Eingeschossigkeit rechnerisch beibehalten wird.

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 dieses Auswirkungen auf die Nachbarbebauung hat.

Nach Prüfung der Unterlagen und internen Abstimmungen kann eine Zustimmung des Befreiungs- und Abweichungsantrags in Aussicht gestellt werden, vor allem auch, da nunmehr die Unterschriften der Anrainer der Gemeindeverwaltung vorliegen.

Darüber hinaus wurde das Vorhaben in der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 05.04.2024 vorgestellt. Hier kam das Gremium zu dem Ergebnis, dass für das Vorhaben die begehrten Befreiungs- und Abweichungsanträge auf Basis der Präsentation erteilt werden können (siehe hierzu auch Anlage 3 zu dieser VO/005/2024/1).

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: Ansichten Bauvorhaben (nur im RIS)

Anlage 2: Lagepläne Bauvorhaben (nur im RIS)