

Begründung

Zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Flothfeld II“ der Gemeinde Havixbeck

1. Beschluss zur Änderung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 beschlossen, für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Flothfeld II“ nach den Vorschriften des § 13 a BauGB eine vereinfachte Änderung durchzuführen. Für einen begrenzten Teilbereich des Bebauungsplanes sollen Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen werden. So soll die Dachform „Satteldach“ zusätzlich zugelassen werden und eine Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt werden.

2. Lage des Plangebietes

Der anliegende Planausschnitt zeigt die räumliche Lage des Änderungsbereiches.

3. Zweck und Inhalt der vereinfachten Bebauungsplanänderung

Die Verwaltung erreichte ein Anliegerantrag, neben der im Bebauungsplan zulässigen Dachform „Walmdach“ auch die Form „Satteldach“ festzusetzen. Darüber hinaus wurde um die Änderung der Dachneigung von aktuell 20°-30° auf maximal 45° gebeten, um Neu- und Umbauten deutlich wirtschaftlicher zu machen, da die Ausnutzung der Grundfläche somit stark erhöht wird. Die Antragsteller planen einen kompletten Abriss des bestehenden Wohngebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses, welches Platz für die wachsende Familie lässt. Die Wohnfläche kann somit gesteigert werden. Insgesamt soll somit die Attraktivität des Baugebietes für Familien mit Kindern gesteigert werden.

Zuspruch erhalten die Antragsteller von den betroffenen Nachbarn – 14 der 16 Eigentümer konnten kontaktiert werden und es wurden keine Bedenken geäußert. Eine schriftliche Bestätigung wird noch nachgereicht, eine schriftliche Bestätigung ist bereits in der Verwaltung eingegangen.

Die Bebauung im gesamten Umfeld ist von Eingeschossigkeit und Dachneigungen von 20°-30° mit Walm-, Sattel- und teilweise auch Flachdächern geprägt. Die Bebauung ist recht homogen und bildet ein stimmiges Gesamtensemble. Die durchschnittliche Firsthöhe liegt dabei momentan bei 5,65 m.

Für die Flurstücke 946 bis 962 (Gemarkung Havixbeck, Flur 14) ist bislang die Dachform „Walmdach“ zulässig. Diese Dachform bietet zwar guten Schutz bei Witterung und ist sehr robust, hat aber den Nachteil, dass potentieller Wohnraum verschenkt wird. Die gegenüberliegende Straßenzeile hat größtenteils die Dachform „Satteldach“ zugelassen, welches besser ausgenutzt werden kann. Im Sinne der Nachverdichtung erscheint die Dachform „Satteldach“ als zeitgemäßer und wird von der Verwaltung vorgeschlagen.

Durch die Veränderung der Dachneigung von aktuell 20°-30° auf 45° muss mit einem Zuwachs der durchschnittlichen Höhe von ca. 2,60 m ausgegangen werden. Je nach Größe des aktuellen Bestandes bedeutet dies, dass die neuen Häuser eine Firsthöhe von ca. 9 m haben können. Da dadurch die Homogenität in nicht unempfindlicher Weise gestört werden würde, ist seitens der Verwaltung der Vorschlag, eine maximale Firsthöhe von 8,0 m festzusetzen.

4. Sonstige Belange

Das Verfahren zur Planänderung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen, da durch die aufgeführte Planänderung die Nachverdichtung intensiviert wird. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Träger öffentlicher Belange oder Nachbarkommunen sind von der gewünschten Planänderung nicht betroffen.

48329 Havixbeck, 09.10.2020
Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
In Vertretung

Böse