**_Gemeinde Rosendahl_**
Der Bürgermeister

Rosendahl, den 01.09.2005

# S i t z u n g s v o r l a g e Nr. VII-168
# öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

| | |
|---|---|
| **Planungs-, Bau- und Umweltausschuss** | **01.09.2005** |
| **Rat** | **15.09.2005** |

**Betreff:** **3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Averdiek" im Ortsteil Osterwick;**
**hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

**FB/Az.:**

**Bezug:**

**Beschlussvorschlag für den Rat:**

Das Verfahren zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Averdiek“ im Ortsteil Osterwick wird gemäß § 13 BauGB, entsprechend dem der Sitzungsvorlage (Anlage zur Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses v. 01.09.2005) beigefügten Entwurf, durchgeführt.

**Sachverhalt:**
Das Wohnhaus, Klockenbrink 23, liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Averdiek“. Es soll durch einen Anbau um eine zweite Wohneinheit für den Sohn erweitert werden.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Averdiek“ ist für das Eckgrundstück im Norden eine Vorgartenfläche von 3 Metern und im Westen von 4 Metern festgesetzt. Die Vorgartenflächen begrenzen in diesem Bereich gleichzeitig die überbaubare Fläche.

Der Eigentümer plant nun einen Anbau im westlichen Bereich des Grundstückes. Hierdurch kann das bestehende Wohnhaus in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. Die entsprechenden Baupläne werden zur Zeit vom Architekten erarbeitet und werden bis zur Fraktionssitzung nachgereicht.

Der Anbau überschreitet die westliche Baugrenze um 2,00 m und liegt somit im Vorgartenbereich des Grundstückes. Um das Vorhaben durchführen zu können, ist es notwendig, die westliche Baugrenze zu erweitern und die Vorgartenfläche in Wohnbaufläche umzuwandeln. Dies bedingt eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Änderung einer festgesetzten Wohnbaufläche in Vorgartenfläche ist städtebaulich grundsätzlich bedenklich. Sie ist im vorliegenden Falljedoch vertretbar, da der

Bebauungsplan Vorgartenflächen mit unterschiedlicher Breite vorsieht und diese nicht näher begründet werden. Insbesondere für das im Norden angrenzende Grundstück wurde die Vorgartenfläche ebenfalls mit 2 Metern festgesetzt.

Anzumerken ist, dass durch diese vereinfachte Änderung ein Präzedenzfall geschaffen wird.

Der Antrag auf Durchführung einer entsprechenden Bebauungsplanänderung ist als **Anlage I** beigefügt. Der Architekt, Herr Pfisterer, Coesfeld, wird den Antrag anhand der Planung in der Sitzung vorstellen.

Die beantragte Änderung ist, wie der Begründung zu entnehmen ist, städtebaulich zu vertreten.

Als **Anlage II** ist der Satzungsentwurf der vereinfachten Änderung beigefügt.

Im Auftrage:

| | | |
|---|---|---|
| Brodkorb | Wellner<br>Fachbereichsleiter | Niehues<br>Bürgermeister |