



## Sachverhalt:

Eine Bauherrin möchte auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück Nr. 113, welches an der Straße „Prozessionsweg“ gelegen ist, das bereits vorhandene Wohnhaus um eine Wohneinheit erweitern. Zudem ist vorgesehen, das Dach des Bestandsgebäude durch Dachgauben mit einer Dachneigung von 0° (Flachdach) auszubauen. Der Antrag des Architekten ist als **Anlage I** beigefügt.

Das Grundstück wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Haus Holtwick“ abgedeckt.

Der Bebauungsplan sieht für das oben genannte und das nordwestlich angrenzende Flurstück Nr. 112 eine Baugrenze in einem Abstand von 11 m zur Straße „Prozessionsweg“ vor. Daher ist es sinnvoll, auch das Flurstück Nr. 112 in den Änderungsbereich mit einzu beziehen. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in dem als **Anlage II** beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster schraffiert dargestellt.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Anbaues ist es erforderlich, die südwestliche Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze neu festzusetzen und die hier ausgewiesene „Private Grünfläche“ in „WA“- Fläche umzuwandeln. Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,4 erhöht. Da das Dach des geplanten Anbaus, in Anlehnung an das Bestandsgebäude, eine Dachneigung von 30° erhalten soll ist hierfür die Dachneigung zu ändern. Zudem soll das Bestandsgebäude um Dachgauben mit einer Dachneigung von 0° erweitert werden. Somit soll für den Änderungsbereich eine Dachneigung von 0° - 45° festgesetzt werden.

### Die gestalterische Festsetzung

„5. Bei freistehenden Einzelhäusern ist ein Verhältnis zwischen Giebelbreite und Trauf-  
länge des Hauptbaukörpers von mindestens 1.1,125 einzuhalten.“

wird ersatzlos gestrichen.

Sie wurde bereits in Absprache mit dem Kreis Coesfeld bei anderen Bauvorhaben im Baugebiet „Haus Holtwick“ nicht angewendet.

Das durch die Umwandlung der „Privaten Grünfläche“ in „WA-Gebiet“ entstehende Biotopwertpunktedefizit löst die Bauherrin durch den Kauf von Ökopunkten bei den Wirtschaftsbetrieben des Kreises Coesfeld (WBC), ab.

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich.

Da der Änderungsbereich kleiner als 20.000 qm ist, ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hier anwendbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter.

Daher wird zur Änderung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt und die Planunterlagen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsentwurf, bestehend aus Satzungstext, Begründung einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Planzeichnungen, ist der Sitzungsvorlage als Anlage III beigelegt.

Zur Einleitung des Verfahrens ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB zu fassen und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Brodkorb  
Stellv. Fachbereichsleiterin

Niehues  
Bürgermeister

**Anlage(n):**

Anlage I: Bauunterlagen

Anlage II: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage III: Satzungsentwurf, bestehend aus Satzungstext, Begründung einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und Planzeichnung