Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister

Rosendahl, den 11.11.2014

S i t z u n g s v o r l a g e Nr. IX/108
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	**19.11.2014**
Rat	**27.11.2014**

Betreff:	**9. Änderung des Bebauungsplanes "Hiddings Esch" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
FB/Az.:	IV/621.41
Produkt:	53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung
Bezug:	

Finanzierung:

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: ca. 800 €

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/108 beigefügten Planentwurf zu entnehmen ist, beschlossen. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB wird die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Ein Bauherr beabsichtigt die Teilung des Grundstückes und die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport im südlichen Bereich des Grundstückes. Zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes soll das neu zu errichtende Gebäude möglichst dicht an der südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Zudem bittet der Bauherr darum, eine Traufhöhe von mindestens 4,15 m zu ermöglichen, um im Dachgeschoss einen ausreichenden Stauraum zu erhalten. Der Antrag des Architekten ist als **Anlage I** beigefügt.

Das betreffende Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück Nr. 27, liegt im Eckbereich der Straßen „Zum Wiedel“ und „Wentrupstraße“ und wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Hiddings Esch“ abgedeckt. Die Lage des Grundstückes ist aus der als **Anlage II** beigefügten Planübersicht zu entnehmen.

Das geplante Bauvorhaben dient der Innenverdichtung vorhandener Wohngebiete und ent-spricht damit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch. Zur Realisierung des Bauvorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ erforderlich und somit ein Planungserfordernis gegeben.

Der Bebauungsplan „Hiddings Esch“ ist 1974 in Kraft getreten und erhält daher für die damalige Zeit noch übliche enge Festsetzungen. Daher werden für den Änderungsbereich alle bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufgehoben.

Stattdessen werden folgende Festsetzungen getroffen:

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)
b) eine Grundflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen.
c) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze,
d) eine Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m, bezogen auf das derzeitig gewachsene Geländeniveau. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut
e) eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m, bezogen auf das derzeitig gewachsene Geländeniveau,
f) offene Bauweise (o)
g) eine überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem beigefügten Plan B –Änderung–
h) Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig.
i) Private Grünfläche (Vorgartenfläche) entsprechend dem beigefügten Plan B – Änderung–

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 und Planzeichnungen, ist der Sitzungsvorlage als **Anlage III** beigefügt.

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	Roters	Niehues
Produktverantwortliche	Fachbereichsleiterin	Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I. Antrag des Architekten
Anlage II. Planübersicht
Anlage III. Satzungsentwurf, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen