

Sachverhalt:

Ein Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit offener Garage auf dem Gelände des ehemaligen Spielplatzes im westlichen Bereich der Oststraße im Ortsteil Holtwick. Er möchte ein Gebäude mit einer modernen Architektur, einen zweigeschossigen Flachdachbau mit großen Fensterflächen, errichten. Der Antrag des Architekten ist als **Anlage I** beigefügt.

Das geplante Gebäude orientiert sich in seiner Ausrichtung an den Gegebenheiten der Umgebung (Schattenwurf des Nachbarhauses, Blickbeziehung zum Spänebunker der angrenzenden Tischlerei). Es ermöglicht dem Bauherrn die Nutzung der Sonnenenergie und unterstützt daher den Klimaschutzgedanken.

Die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücksnachbarn haben ihr Einverständnis zu der Bebauung bereits erklärt.

Das betreffende Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 7, Flurstück Nr. 25 liegt auf der Westseite der Oststraße und wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Holtwick-Ost“ abgedeckt. Die Lage des Grundstückes ist aus dem als **Anlage II** beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu entnehmen.

Der Bebauungsplan „Holtwick-Ost“ sieht für das ehemalige Spielplatzgrundstück bereits Wohnbebauung vor.

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

Im Bereich des nördlich angrenzenden Flurstückes Nr. 24 ist eine zusätzliche Bebauung vorgesehen. Um auch für dieses Grundstück die Errichtung eines Wohnhauses zu den geänderten Festsetzungen zu ermöglichen und um damit städtebaulich auch eine Einheit zu schaffen, wird neben dem Flurstück Nr. 24 auch das Flurstück Nr. 26 mit in den Planbereich einbezogen.

Der Bebauungsplan „Holtwick-Ost“ ist 1996 in Kraft getreten und erhält daher für die damalige Zeit noch übliche Festsetzungen. Es werden für den Änderungsbereich die Gestaltungsfestsetzungen sowie die Festsetzungen der Dachform und der Dachneigung aufgehoben und eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Weiterhin soll die Errichtung von Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche möglich sein.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- b) eine Traufhöhe (TH) von maximal 6,50 m, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeneiveau. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeneiveau.
- c) eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,00 m, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeneiveau,
- d) Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

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

Da der Änderungsbereich weniger als 20.000 qm umfasst, ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) 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** beigelegt. Das Artenschutzgutachten wird derzeit erstellt und in der Sitzung nachgereicht.

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:

Im Auftrage:

Brodkorb
Produktverantwortliche

Roters
Fachbereichsleiterin

Anlage(n):

Anlage I: Antrag des Architekten

Anlage II: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage III: Satzungsentwurf bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnung