

Sitzungsvorlage Nr. IX/228
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss**17.06.2015****Rat****25.06.2015**

Betreff: 10. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenstiege" im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

FD/Az.: IV/621.41

Produkt: 53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung

Bezug:

Finanzierung:Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Aufwendungen: ca. 600 €

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick 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/228 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:

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport. Geplant ist ein Haus in Rahmen- und Massivbauweise, einer Dachneigung von 25° und einer Traufhöhe von 5,72 m. Das geplante Bauvorhaben ist dem Antrag der Architektin der Bauherren zu entnehmen, welcher als **Anlage I** beigelegt ist.

Das betreffende Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstück Nr. 424 ist nördlich der „Gescherer Straße“ im Ortsteil Holtwick gelegen und wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Gartenstiege“ abgedeckt. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ erforderlich und somit ein Planungserfordernis gegeben.

In den Planbereich wird zudem das Flurstück Nr. 425 einbezogen. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus dem als **Anlage II** beigelegten Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu entnehmen

Der Bebauungsplan „Gartenstiege“ ist 1969 in Kraft getreten und erhält daher für die damalige Zeit noch übliche enge Festsetzungen. Zwischenzeitlich gibt es schon mehr als 50 Änderungsverfahren für diesen Bebauungsplan, der auch von seinen Festsetzungen her nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Bauen entspricht.

Daher werden alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ aufgehoben und stattdessen 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 6,50 m, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeniveau. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut
- e) eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,50 m, bezogen auf das derzeit gewachsene Geländeniveau,
- f) offene Bauweise (o)
- g) eine überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem beigelegten Plan B –Änderung–
- h) Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig.

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

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Brodkorb
Fachdienstleiterin

Roters
Fachbereichsleiterin

Niehues
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Antrag der Bauherrn

Anlage II: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage III: Satzungsentwurf bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen