



### **Sachverhalt:**

Ein Bauherr möchte das letzte verfügbare Grundstück mit einem Einfamilienhaus bebauen. Das Grundstück hat einen schmalen Zuschnitt. Für die Planung des Bauherren ist es daher erforderlich, die Baugrenzen zu erweitern und die Errichtung einer Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen. Zudem soll die Traufhöhe auf maximal 5 m und die Dachneigung auf 45° erhöht werden. Die Festsetzungen des Bauplanes „Nord-West“ lassen diese Form der Bebauung nicht zu.

Der Antrag des Architekten ist als **Anlage I** beigefügt. Die Lage des Grundstückes ist aus dem als **Anlage II** beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu entnehmen.

Da es auch für die Nachbarbebauung mehrfach Anträge auf Änderung der Baugrenzen und der Firstrichtung gegeben hat, wird nunmehr der Änderungsbereich auf die Bebauung zwischen dem „Burloer Weg“ und der „Straße von Parné“ ausgeweitet.

Die 10. Änderung des Bauplanes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld bezieht sich daher auf die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 2, Flurstücke Nr. 659 bis 667 und 704 bis 706. Die Grundstücke im Änderungsbereich sind südlich, östlich und nördlich der Straße „Burloer Weg“ sowie westlich der „Straße von Parné“ gelegen. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus dem als **Anlage III** beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu entnehmen.

Für diesen Bereich wird eine Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Erschließungsstraße neu festgesetzt und die Firstrichtung freigegeben.

Für den Änderungsbereich wird zudem die festgesetzte Traufhöhe von maximal 4,00 m auf maximal 5,00 m erhöht und die zulässige Dachneigung von 35°- 42° auf 35°- 45° angehoben. Die textlichen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen.

Der Bauherr hat die Planung den direkt angrenzenden Nachbarn vorgestellt und von ihnen eine Einverständniserklärung eingeholt. Die Eigentümer im Änderungsbereich werden im Verfahren beteiligt.

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

Durch die Änderung des Bauplanes kann letztlich die Bebauung des letzten in diesem Bereich zur Verfügung stehenden Grundstückes realisiert werden. Bei der Durchführung dieser Änderung handelt es sich daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Bauplan „Nord-West“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend geändert.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche im Änderungsbereich von weniger als 20.000 qm ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB hier anwendbar. Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bauplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Änderung des Bauplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Satzungsentwurf, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen, ist der Sitzungsvorlage als **Anlage IV** beigefügt. 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:

Kenntnis genommen:

Brodkorb  
Fachdienstleiterin

Roters  
Fachbereichsleiterin

Gottheil  
Bürgermeister

**Anlage(n):**

Anlage I: Antrag des Bauherrn

Anlage II: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage III: Abgrenzung des Änderungsbereiches

Anlage IV: Satzungsentwurf, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen