

Stadt Drensteinfurt
Bauamt
(Az.: 61.06.108)

B E G R Ü N D U N G

**zur 7. Änderung
des Bebauungsplanes 1.08 „Heester IV“
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Verfahrensstand:

Verfahrensschritt:	Datum:
Entwurf zur Offenlegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	20.03.2006
Endfassung	01.08.2006

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich liegt westlich des Merscher Weges, östlich der von-Ketteler-Straße und nördlich der Heesterstraße in Drensteinfurt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet des gesamten Bebauungsplanes. Er ist in dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnet.

Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus.

Der FNP der Stadt Drensteinfurt weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Festsetzungen des FNP der Stadt Drensteinfurt.

Es ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen:

Mit Schreiben vom _____ beantragt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.08 "Heester IV". Die bestehende überbaubare Fläche soll um 4,00 Meter in südlicher Richtung verschoben werden, um den südlich gelegenen Grundstücken der Augustin-Wibbelt-Straße die Errichtung eines Wintergartens zu ermöglichen.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.08 "Heester IV". Der Bebauungsplan weist für diesen Teilbereich eine reine Wohnbaufläche (WR) aus.

Die Errichtung eines Wintergartens außerhalb der überbauren Flächen ist im Bebauungsplan Nr. 1.08 "Heester IV" nicht möglich. Ein Wintergarten, der in offener Verbindung mit dem Gebäude steht, ist lt. Kommentar zu § 14 BauNVO ein Aufenthaltsraum, der nach objektiver Beurteilung nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dient. Damit handelt es sich bei Wintergärten nicht um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Gem. § 23 Abs. 1 BauGB wird die überbaubare Grundstücksfläche unter anderem durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Gem. § 23 Abs. 3 und Abs. 2 ist es jedoch möglich, im Rahmen des Bebauungsplanes nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorzusehen. Dabei muss nach der Art der Ausnahme das Gebäudeteil soweit wie möglich bestimmt und nach dem Umfang, Anzahl und/oder das Maß der Ausnahme angegeben werden.

Es ist sinnvoll, die Änderung des Bebauungsplanes nicht nur für ein einzelnes Grundstück durchzuführen. Bei einer Einzelfallregelung müsste der Bebauungsplan immer wieder geändert werden, wenn Nachbarn ebenfalls die Errichtung eines Wintergartens wünschen würden.

Um eine Bebauung der Grundstücke im gesamten Bereich des Bebauungsplanes mit Wintergärten zu ermöglichen, sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt geändert werden:

"Nr. 9: Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gem. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO:

Für Wintergärten, die als Aufenthaltsraum auch Bestandteil des Hauptgebäudes werden können, kann eine Überschreitung der hinteren/gartenseitigen Baugrenzen um maximal vier Meter in der Tiefe und auf maximal sechs Meter in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden."

Die allgemeine Formulierung der Ausnahmeregelung bewirkt, dass Wintergärten in engen Grenzen außerhalb der überbauren Fläche zugelassen werden können.

Die überbaubare Fläche der Grundstücke wird nicht verändert, auch erfolgt keine Erhöhung der Grundflächenzahl. Des weiteren bedarf die Errichtung eines Wintergartens innerhalb des Bebauungsplanes immer eines Bauantrages, da mit dem Wort "können" eine Ermessensentscheidung herbeizuführen ist. Im Rahmen dieser Ermessensentscheidung werden alle Auswirkungen der Errichtung eines Wintergartens bauordnungsrechtlich durch die Baugenehmigungsbehörde (Kreis Warendorf) überprüft. Hierzu gehören auch nachbarschützende Belange.

Die textliche Festsetzung gilt für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes, da jeder Einzelfall im Bebauungsplan nicht regelbar ist.

- Die vorliegende Planung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Sie trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Die Planung fällt nicht unter die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, da die Grund- und die Geschossflächenzahl nicht verändert wird.
- Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird.
- Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Sonstige zu berücksichtigende Belange:

Die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung und gem. Abs. 8 BauGB auch bei ihrer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung zu berücksichtigenden Belange wie (nicht abschließend):

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Bevölkerungsentwicklung
- kostensparendes Bauen
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung
- Belange der Wirtschaft

werden durch die vorliegende Planänderung nicht negativ berührt.



Unterschrift

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan



Stadt Drensteinfurt
 Der Bürgermeister



Übersichtsplan

zur 7. Änderung
 des Bebauungsplanes

Nr. 1.08 "Heester IV"
 der Stadt Drensteinfurt

vom _____

----- = Grenze des
 Planbereiches

Maßstab = 1:ohne