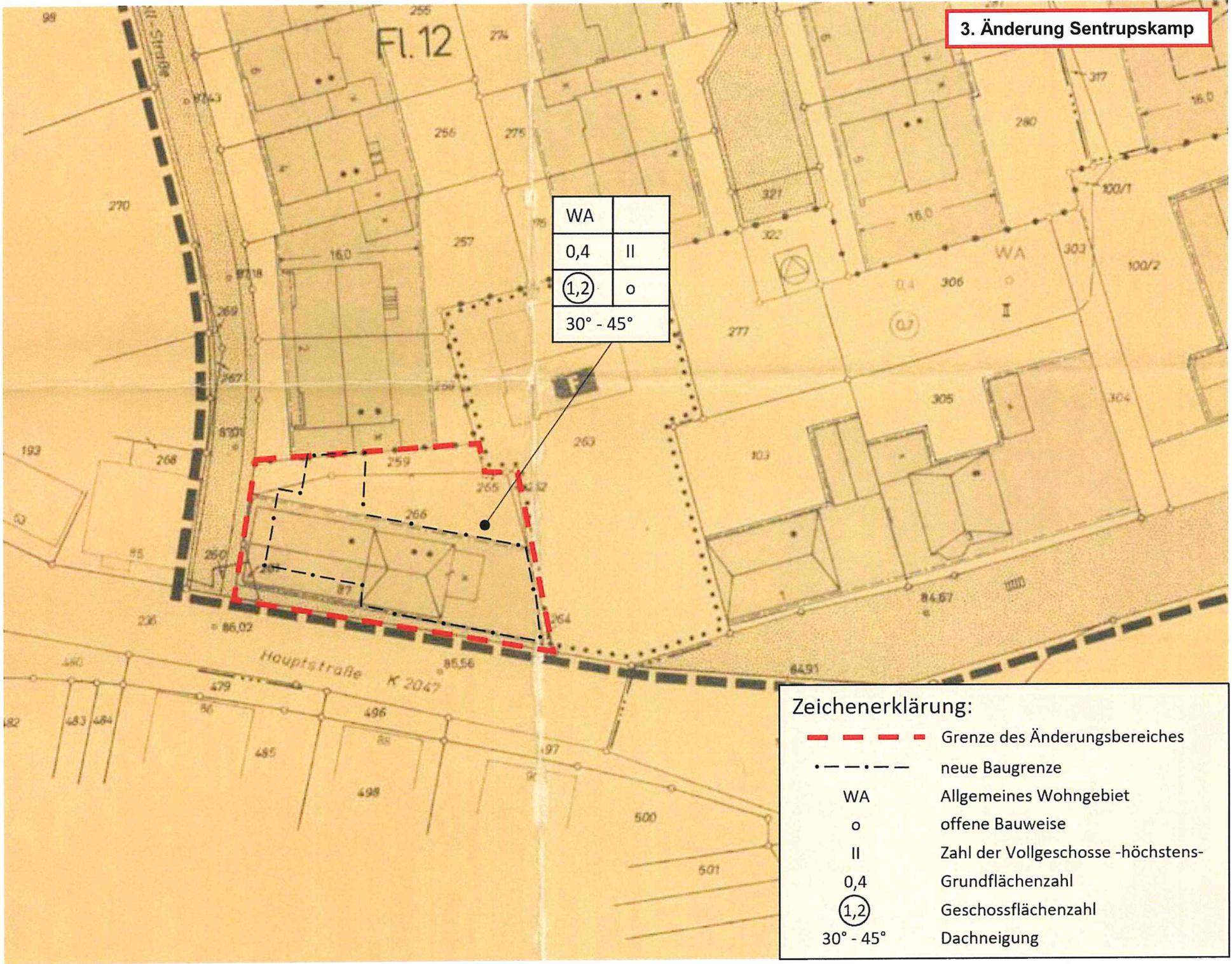


3. Änderung Sentrupskamp



WA	
0,4	II
1,2	o
30° - 45°	

Zeichenerklärung:

- - - - - Grenze des Änderungsbereiches
- · - · - · neue Baugrenze
- WA Allgemeines Wohngebiet
- o offene Bauweise
- II Zahl der Vollgeschosse -höchstens-
- 0,4 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- 30° - 45° Dachneigung

Begründung

Zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ der Gemeinde Havixbeck

1. Beschluss zur Änderung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 10.02.2022 beschlossen, für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sentrupskamp“ nach den Vorschriften des § 13 BauGB eine vereinfachte Änderung durchzuführen. Ziel der Planung ist zum einen eine sanfte Nachverdichtung auf dem Grundstück. Darüber hinaus soll die verkehrliche Gefahrenstelle in dem Kreuzungsbereich entschärft werden. Die Planungen sehen eine der Umgebung angepasste, jedoch erweiterte Bebauung vor.

2. Lage des Plangebietes

Der anliegende Planausschnitt zeigt die räumliche Lage des Änderungsbereiches.

3. Zweck und Inhalt der vereinfachten Bebauungsplanänderung

Auf dem Änderungsgrundstück ist aktuell ein Wohnhaus mit einer Gastronomie im Erdgeschoss vorhanden. Dieses Gebäude ist in das direkt angrenzende rechte Nachbarhaus integriert, welches mit einer Zierfassade im oberen und mit Backstein und einem Sandsteinsockel im unteren Gebäudebereich versehen ist.

Da die Gebäudesubstanz abgängig ist und auch die verkehrliche Situation an dieser Stelle durch eine schlechte Einsehbarkeit immer wieder zu nicht unerheblichen Gefahrensituationen führt, wird ein Abriss und eine Neubebauung des linken Gebäudes angestrebt. Das rechte Gebäude soll aufgrund seines städtebaulichen Wertes für die Ortsgeschichte der Gemeinde Havixbeck erhalten bleiben und wieder in den Neubau integriert werden.

Der Neubau soll von der Geschwister-Scholl-Straße um ca. 2m abgerückt werden, so dass dadurch die Verkehrssicherheit erheblich erhöht wird. Darüber hinaus wird das Gebäude ebenfalls um ca. 2m von dem Rad- und Fußweg an der Josef-Heydt-Straße abgerückt sein, so dass auch hier von einer Verbesserung dieses neuralgischen Punktes ausgegangen werden kann.

Die im Bebauungsplan festgesetzte **GRZ** von 0,4 kann bei den Planentwürfen beibehalten werden.

Die Zahl der höchstzulässigen **Vollgeschosse** wird ebenfalls nicht geändert, sie lässt aktuell II Geschosse zu. Im Sinne einer sanften Nachverdichtung und der Bedarfsdeckung an innerörtlichem Wohnraum wird das linke Gebäude um ein Geschoss erweitert und diese Festsetzung ausgenutzt.

Perspektivisch wird die Anzahl der Wohneinheiten von 2 auf 3 erhöht. In diesem Zusammenhang muss die mit 0,7 festgesetzte **GFZ** auf 1,2 angehoben werden, wie es in der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) für eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Die somit ermöglichte Nachverdichtung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die vorhandene Siedlungsstruktur und wurde auch bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ realisiert.

Die **Dachneigung** wird von 25° - 40° auf 30° - 45° angehoben, so dass die Grundfläche des Dachgeschosses besser ausgenutzt werden kann. Somit kann ebenfalls die Wohnfläche gesteigert werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten **Baugrenzen** werden mit den Entwürfen zur Neubebauung nach Norden zum Nachbargrundstück überschritten. Somit muss die hintere Baugrenze erweitert werden. Die Baugrenzen nach Süden und Westen (Josef-Heydt-Straße und Geschwister-Scholl-Straße) werden in diesem Zusammenhang an die Pläne angepasst, um dauerhaft die bereits angesprochene Verkehrssicherheit zu gewährleisten. An diesen Grenzen werden die Baugrenzen dementsprechend zurück genommen.

4. Sonstige Belange

Das Verfahren zur Planänderung kann im Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, da durch die aufgeführte Planänderung die Nachverdichtung intensiviert wird. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Träger öffentlicher Belange oder Nachbarkommunen sind von der gewünschten Planänderung nicht betroffen.

48329 Havixbeck, 28.06.2022

Gemeinde Havixbeck

Der Bürgermeister

In Vertretung



Böse

Bescheinigungen

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am 10.02.2022 die Aufstellung eines Planes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ der Gemeinde Havixbeck beschlossen und am 17.02.2022 die Bekanntmachung im Amtsblatt Gemeinde Havixbeck Nr. 2/2022 S. 14 – 15 vollzogen.

Havixbeck, den 21.07.2022



Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
In Vertretung

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Böse'.

Böse

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.02.2022 beschlossen, den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich auszulegen. (Zeitraum der Auslegung: 01.03.2022 bis 07.04.2022). Bekanntmachung im Amtsblatt Gemeinde Havixbeck Nr. 2/2022 S. 14 – 15.

Havixbeck, den 21.07.2022



Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
In Vertretung

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Böse'.

Böse

Der Gemeinderat hat am 23.06.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ der Gemeinde Havixbeck mit Begründung beschlossen.

Havixbeck, den 21.07.2022

Der Bürgermeister
In Vertretung

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Böse'.

Böse



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Schriftführer'.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ ist gem. § 13 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 30.06.2022 Abl.Gem.Hav. Nr. 7/2022, S. 56 – 58.

Havixbeck, den 21.07.2022



Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
In Vertretung

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Böse'.

Böse

**Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister**

1. Verfügung zur Bekanntmachung

hier: Bekanntmachung der am 23.06.2022 vom Gemeinderat beschlossenen Satzung zur **3. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“** der Gemeinde Havixbeck

Ich stelle fest, dass die anliegende und im Betreff genannte 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ der Gemeinde Havixbeck gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO NRW vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741) ordnungsgemäß zustande gekommen ist.

Die Satzung stimmt mit dem Wortlaut des Ratsbeschlusses vom 23.06.2022 überein.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ wird hiermit gem. § 2 Abs. 3 BekanntmVO NRW angeordnet.

Havixbeck, den 28.06.2022

Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
In Vertretung


Monika Böse



2. **Fachbereich I mit der Bitte, die Bekanntmachung der anliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes "Sentrupskamp" im Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck vorzunehmen.**
3. **z.d.A II 622-21/8**

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bauleitplänen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58,) in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz –LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

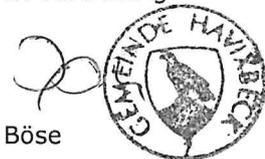
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung

Die vorstehenden Rechtsgrundlagen waren Gegenstand des Ratsbeschlusses über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ der Gemeinde Havixbeck am 23.06.2022.

Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
In Vertretung



Böse