GEMEINDE HOLZWICKEDE

Bebauungsplan Nr. 8 a

„Gemeindliche Mitte“

4. Änderung nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Inhalt:

		Seite
1.	Planungsanlass	3
2.	Ziel und Zweck der Änderungsplanung	3
3.	Geltungsbereich	4
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5.	Grünordnerische Belange	5
6.	Auswirkungen der Planung	5
7.	Bodenordnende Maßnahmen	6
8.	Erschließungsmaßnahmen	6
9.	Flächenbilanz	7

1. Planungsanlass

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Holzwickede, Flur 9, Flurstück 51/5, beabsichtigt für die Erweiterung des selbst genutzten Wohngebäudes neben der Aufstockung des vorhandenen Anbaus auch die Erweiterung und Modernisierung des Dachgeschosses. Dabei bewirken die geplanten Gauben im Dachgeschoss und die Errichtung von Altanen eine Vielzahl von Abweichungen innerhalb der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Demzufolge kann die im Einzelfall zulässige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei einer Vielzahl von Abweichungen nicht mehr vertreten werden. Die geplanten Maßnahmen sollen daher an die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen einer vereinfachten Bebauungsplanänderung angepasst werden. Folglich hat der Rat der Gemeinde Holzwickede in seiner Sitzung am 16.12.2010 die 2 vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 8a „Gemeindliche Mitte“ beschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung

Mit der 4. Änderung soll im Bebauungsplan die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (II) an die beabsichtigte Planung zum Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss (hier: III) angepasst werden. Gleichzeitig sollen auch die auf dem Grundstück festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von Altanen erweitert werden, um damit nicht mehr den planungsrechtlichen Vorschriften entgegen zu stehen.

Im Einzelnen sind im Rahmen der 4. Änderung folgende Modifikationen vorgesehen:

- Die zeichnerischer Festsetzung einer Baugrenze wird um das erforderliche Maß zur Errichtung von Altanen (5,00 m x 2,00 m) im Bebauungsplanentwurf angepasst.
- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für das Baugrundstück von bisher II auf nunmehr III festgesetzt.

Insgesamt sind die vorgenannten Änderungen geeignet, der geplanten Erweiterung gerecht zu werden und nur solche Maßnahmen zuzulassen, die eine gleichartige Nutzung auf dem Grundstück gewährleisten, die auch auf den angrenzenden Flächen durch den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 8 a „Gemeindliche Mitte“ bereits zum Ausdruck gekommen sind.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist eine Teilfläche aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 8 a „Gemeindliche Mitte“ und umfasst lediglich das Grundstück Gemarkung Holzwickede, Flur 9, Flurstück 51/5, wie folgt:

Im Norden durch die südliche Grenze der Parkplatzfläche Gemarkung Holzwickede, Flur 9, Flurstück 50/1,

Im Osten durch die westlichen Grenzen der bebauten Grundstücke Gemarkung Holzwickede, Flur 9, Flurstücke 52, 304, und 305,

Im Süden durch die Parkstraße,

Im Westen durch die östliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Holzwickede, Flur 9, Flurstück 51/4.

(Abb.1) Übersichtsplan mit Geltungsbereich zur 4. Änderung des Bebauungsplanes

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 a „Gemeindliche Mitte“ werden die Festsetzungen über Art der baulichen Nutzung nicht berührt. Insoweit sind die Belange zur Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan vom 23.09.1999 als gemischte Baufläche (M) eingehalten.

5. Grünordnerische Belange

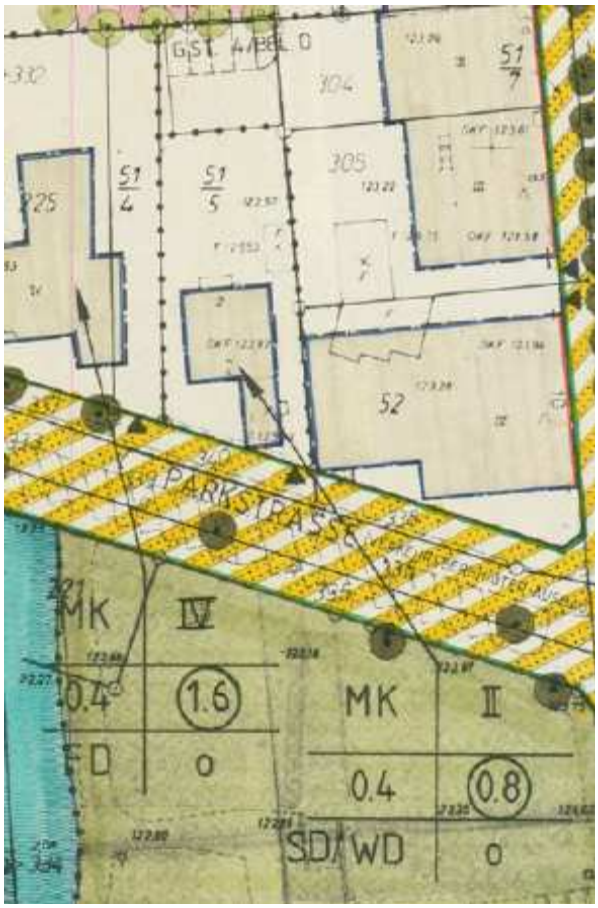
Im Zuge der Änderung werden die Belange zur Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Artenschutzes auf dem bebauten Grundstück nicht berührt. Durch die geringfügigen Änderungsmaßnahmen werden keine Vorhaben begründet oder vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

6. Auswirkungen der Planung

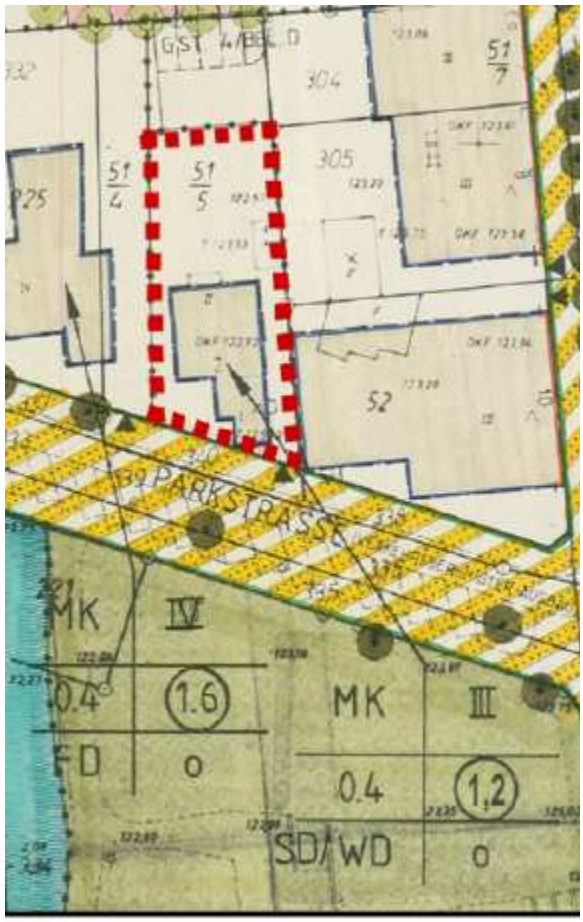
Für das Grundstück wurden vormals im Zuge einer Überarbeitung des Bebauungsplanes Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen (s. Abb. 2), ohne das eine bauliche Entwicklungen über den bereits damals bestehenden Bestand hinaus angestrebt wurden.

Das damaligen Planungsziel verfolgte andere Planungsschwerpunkte, wie z. B. die Entwicklung der Bereiche zwischen Emscher und Hauptstraße. Areale die diesem Entwicklungsziel nicht unterworfen waren, wurden aus Vereinfachungsgründen lediglich in ihrem Bestand festgesetzt.

Durch die Änderungsmaßnahmen (s. Abb. 3) werden weder die Grundzüge der Planung berührt, noch wird das Ortsbild negativ beeinträchtigt. Vielmehr zielt die Bebauungsplanänderung darauf ab, die in diesem Bereich bestehende Wohnnutzung zu stärken und damit die im Wesen eines Bebauungsplanes vorgesehene Angebotsplanung für geringfügige Erweiterungsabsichten zuzulassen.



(Abb.2) Rechtsverbindlicher Bebauungsplan



(Abb. 3) vereinfachte 4. Änderung

7. Bodenordnende Maßnahmen

Mit der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen im Einvernehmen mit denen von der Planung Betroffenen freiwillig durchgeführt. Ein Bodenordnungsverfahren gem. § 45 BauGB ist nicht erforderlich.

8. Erschließungsmaßnahmen

Die Versorgung des bebauten Grundstückes ist gewährleistet und wird durch das geplante Vorhaben nicht verändert. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, sodass mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes für die Gemeinde Holzwickede keine zusätzlichen Kosten zur Erschließung der Baugrundstücke anfallen.

9. Flächenbilanz

Das Plangebiet zur 4. vereinfachten Änderung umfasst lediglich das Grundstück Gemarkung Holzwickede, Flur 9, Flurstück 51/1, in einer Größe von ca. 728 m². Weitere Flächen sind nicht betroffen.

Holzwickede, den 02.02.2011

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Schmiedgen