



## Stadt Billerbeck

### Begründung

# 1. Änderung des Bebauungsplanes

## „Oberlau II“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im März 2011

---

## **1. Aufstellungsbeschluss und Änderungsverfahren**

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberlau II“ durchzuführen.

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden eingehalten (keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten), so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen ist.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst zum großen Teil den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Oberlau II“. Er beinhaltet alle Baugrundstücke, die durch die Straßen Zur Hämmermark und Nielande erschlossen sind. Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 12, Flurstücke 434-451, 453-473 sowie 475-539.

## **3. Planerfordernis und Planungsziel**

Der Bebauungsplan „Oberlau II“ ist am 10. Juli 1997 in Kraft getreten.

Seither hat sich das Baugebiet zu einem relativ homogenen Einfamilienhausgebiet entwickelt. Die Grundstücke sind ausnahmslos bebaut.

Im Rahmen der damaligen Planung wurden die Baufelder relativ eng ausgewiesen, um insbesondere Verschattungen der Nachbargrundstücke zu vermeiden und den Bauherren die Möglichkeit zu geben, anhand des Bebauungsplanes relativ genau abschätzen zu können, was auf dem Nachbargrundstück für eine Bebauung möglich ist. Auch die Flächen für Nebenanlagen sind vorgegeben, damit auch hier für den Nachbarn die Lage für Garagen und notwendige Zufahrten im Vorfeld ablesbar war. Dieses Vorgehen hat sich im Interesse einer guten Nachbarschaft und einer für jedes Grundstück gleichermaßen optimalen Besonnung grundsätzlich bewährt. Allerdings führt dies nunmehr dazu, dass auch Anbauten, wie Terrassenüberdachungen oder Wintergärten sowie die Errichtung von Gartenhäusern nur sehr eingeschränkt möglich sind, obwohl diese aufgrund ihrer geringen Bauhöhe kaum zu Beeinträchtigungen der Nachbarn führen.

In späteren Baugebieten, wie „Oberlau III“, „Sandbrink“ oder „Gantweger Bach“, ist in den Bebauungsplänen über den § 31 Abs. 1 BauGB die Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten oder Überdachungen, als Ausnahme direkt zulässig. Diese Festsetzung hat sich bewährt, da die vorgegebene Höhe von maximal 3,50 m über Erdgeschossfußboden nicht zu einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke führt.

Die Landesbauordnung eröffnet zudem die Möglichkeit, Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis 30 qm und einer Tiefe bis zu 3 m genehmigungsfrei zu errichten. Insofern wird in fest vorgegebenem Umfang ohne großen Verwaltungsaufwand die Errichtung ermöglicht.

Zusätzlich soll, wie in den o.g. Baugebieten, die Möglichkeit eröffnet werden, eine

Nebenanlage auch außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Heute brauchen die Bauherren dafür eine Baugenehmigung. Auch hierbei muss der Umfang konkret vorgegeben werden. Die Vorgaben der Landesbauordnung zu den einzuhaltenden Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

#### **4. Änderung der Festsetzungen**

Folgende textliche Festsetzungen werden ergänzend aufgenommen:

Untergeordnete eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen, mit einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen vom Erdgeschossfußboden, dürfen außerhalb der Vorgartenfläche als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB auf einer Länge von maximal 6,00 m bis zu 1,50 m über die Baugrenze treten. Überdachungen von Hauseingängen dürfen ebenfalls als Ausnahme auf einer Breite von maximal 2,50 m bis zu 1,00 m in die Vorgartenflächen ragen. Es ist nicht zulässig, auf diesen Bauteilen Balkone o.ä. anzulegen.

Ein Garten-/Gerätehaus pro Grundstück mit bis zu 9 qm Grundfläche ist auch außerhalb der Baugrenzen und der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

#### **5. Sonstige Belange**

Weitere Belange, wie die des Denkmalschutzes und die Frage der Altlasten, sind nicht betroffen. Auch stehen Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes der Planung nicht entgegen, da die Grundflächenzahl nicht geändert wird. Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung ist demnach nicht erforderlich.

Alle übrigen Festsetzungen gelten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberlau II“ unverändert fort.

Aufgestellt:

Stadt Billerbeck, im März 2011

Die Bürgermeisterin

i. A.

Dipl.-Ing. M. Besecke  
Stadtplanerin