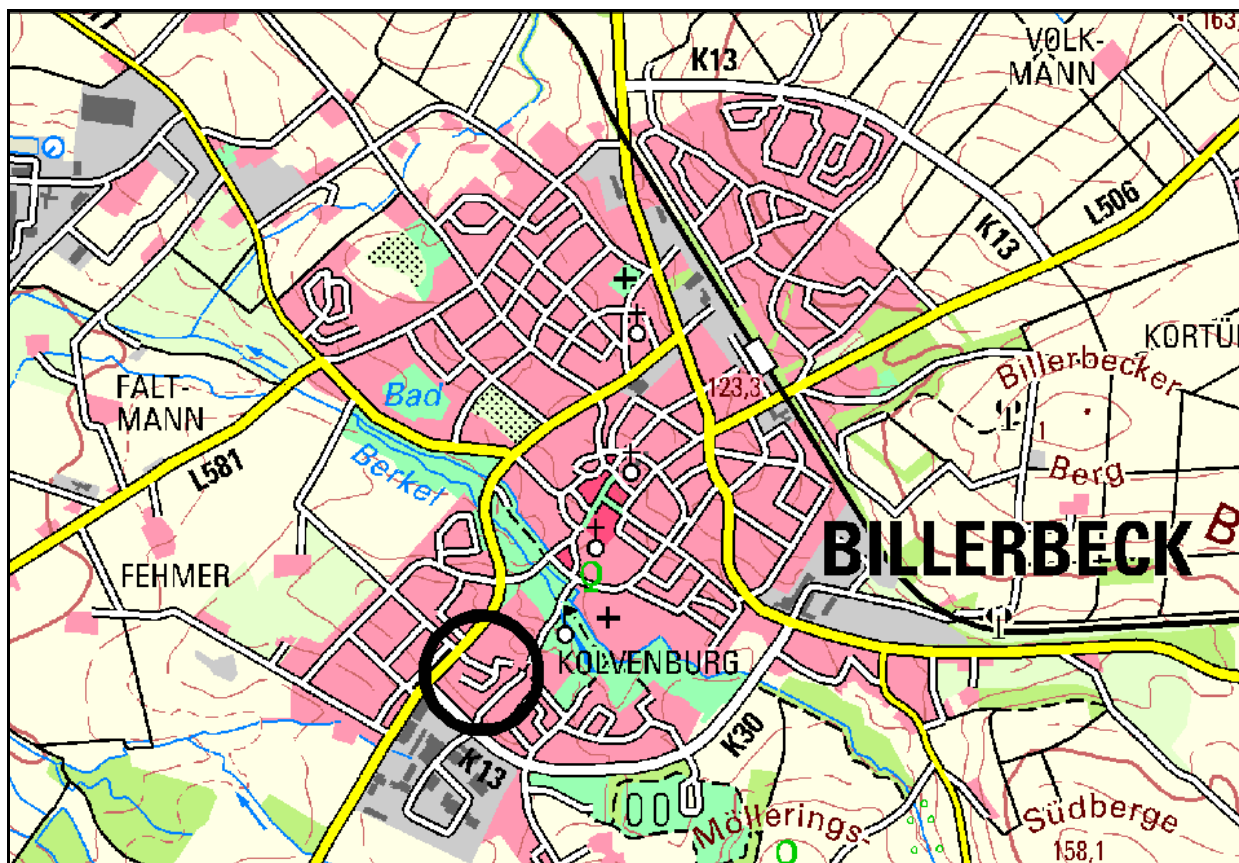




© GEOBASIS NRW (2019)

Stadt Billerbeck

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans

„An der Kolvenburg“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Oktober 2019



1. Aufstellungsbeschluss und Änderungsverfahren

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Kolvenburg“ 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 „An der Kolvenburg“. Er beinhaltet alle Baugrundstücke, die mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise bebaut sind. Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 24 und umfasst die Flurstücke 41, 50 – 55, 57, 368, 369, 428 – 433, 435 – 458, 460 – 474, 476 – 480, 488, 501, 503, 511 – 516, 521, 533, 534.

3. Planerfordernis und Planungsziel

Der Bebauungsplan „An der Kolvenburg“ ist am 30. März 1999 in Kraft getreten.

Seither hat sich das Plangebiet 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 größere Nebengebäude 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 nur sehr eingeschränkt möglich sind, obwohl diese aufgrund ihrer geringen Bauhöhe und des notwendigen Grenzabstandes kaum zu Beeinträchtigungen der Nachbarn führen. Unproblematisch sind in diesem Zusammenhang auch Überdachungen von Hauseingängen.

In späteren Baugebieten, wie „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 gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1g) zudem die Möglichkeit, Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 4,5 m genehmigungsfrei zu errichten, Wintergärten sind bis zu Brutto-Grundfläche von



30 m² genehmigungsfrei, der Mindestgrenzabstand von 3 m ist jeweils Voraussetzung. Insofern wird in fest vorgegebenem Umfang ohne großen Verwaltungsaufwand die Errichtung ermöglicht.

Die Reihenhausbauung entlang der Coesfelder Straße ist von dieser Änderung ausgenommen, da die großzügigen Baugrenzen bereits heute ausreichend große Wintergärten und Terrassenüberdachungen zulassen. Zudem ist zu bedenken, dass es sich um eine geschlossene Bauweise handelt, bei der Anbauten, welche nicht gegengleich ausgeführt werden, nur im beschränkten Maße zulässig sind. Außerdem können sie aufgrund der Grenzbebauung auf nord-südlicher Achse bereits heute zu einer Verschattung des jeweils nördlich liegenden Nachbarn führen.

4. Änderung der Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen werden ergänzend aufgenommen:

„Untergeordnete eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen, mit einer max. Höhe von 3,50 m gemessen vom Erdgeschossfußboden und einer Brutto-Grundfläche von maximal 30 m² dürfen außerhalb der Vorgartenfläche als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB bis maximal 4,5 m über die Baugrenze treten. Überdachungen vor Hauseingängen dürfen ebenfalls als Ausnahme auf einer Breite von maximal 2,50 m bis zu 1,00 m über die Baugrenze auch in die Vorgartenfläche ragen. Es ist nicht zulässig auf diesen Bauteilen Balkone o. ä. anzulegen. Die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW bleiben davon unberührt“

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 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Kolvenburg“ sowie der 1. und 2. Änderung gelten unverändert fort.

Aufgestellt im Oktober 2019:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Die Bürgermeisterin

gez.
Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin