

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Müllenbach-West“;
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss				28.04.2005
Rat der Gemeinde				03.05.2005

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Müllenbach-West“ erlangte am 05.04.1978 Rechtskraft. Aufgrund veränderter Entwicklungsabsichten wurden für diesen qualifizierten Bauleitplan bereits vier Änderungen durchgeführt. Die letzte Änderung erlangte am 30.08.2000 Rechtskraft.

Nunmehr liegt ein weiteres Änderungsbegehren vor. So ist beabsichtigt auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 32, Flurstück-Nr. 870 als Ergänzung des bestehenden Wohngebäudes einen Wintergarten zu errichten. Dieser Wintergarten, der logischerweise auf der Südseite des Gebäudes angeordnet werden soll, ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig, da die ausgewiesene Baugrenze überschritten wird. Es wird deswegen eine Änderung der dortigen Baugrenze gewünscht.

Bezogen auf die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche für das Grundstück ist die angestrebte Überschreitung der Baugrenze von untergeordneter Bedeutung. Dieses trifft auch für die bebaute Grundfläche zu. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird deutlich unterschritten. Hinzu kommt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig sind. Hierauf basierend haben sich auf den benachbarten Grundstücken derartige Gebäude in den Vorgartenflächen, also zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten Baugrenze, etabliert. Die gewünschte Überschreitung für den Wintergarten nimmt somit keinen negativen Einfluss auf die städtebauliche Gesamtsituation im Verlauf des Straßenzuges. Deswegen ist die Errichtung des Wintergartens und die damit verbundene Veränderung der Baugrenze sowohl aus städtebaulicher wie auch aus landschaftspflegerischer Sicht unbedeutend. Durch eine derartige Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist somit möglich.

Wie bei ähnlich gelagerten Fällen genießt die jetzt angestrebte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Müllenbach-West“ im Vergleich mit anderen kommunalen Planungen nicht die höchste Priorität. Deswegen macht es Sinn, wie bereits in der Vergangenheit praktiziert, diese Fortschreibung des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit anderen Modifizierungen dieses oder eines anderen Bauleitplanes durchzuführen. Weitere Einzelheiten sind der beigefügten Fotokopie des Originalantrages zu entnehmen. Hieraus wird auch ersichtlich, dass der Antragssteller seine Bauabsichten und die damit verbundene Änderung des Bebauungsplanes bereits mit den betroffenen Nachbarn erörtert hat. Diese haben schriftlich bestätigt, dass sie mit der gewünschten Änderung des Bebauungsplanes einverstanden sind.

Anlagen:

- Schreiben vom 21.03.2005 einschl. zugehörigem Lageplan und Einverständniserklärung der Nachbarn
- Übersichtsplan, aus dem der Geltungsbereich der Änderung hervorgeht
- Auszug aus der derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Müllenbach-West“
- Vorentwurf der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Müllenbach-West“

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen für den Bebauungsplan Nr. 38 „Müllenbach-West“ ein 5. Änderungsverfahren durchzuführen. Hierbei soll die für das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 32, Flurstück-Nr. 870 ausgewiesene Baugrenze zwecks Errichtung des projektierten Wintergartens verändert werden. Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, geschieht dieses in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

I. A. Armin Hombitzer

Marienheide, 11.Apr.2005