

Beschlussvorlage



Vorlage Nr.: BV/211/2017

Federführung: FB 3.1 - Allgemeine Bauverwaltung	Datum: 05.09.2017
Bearbeiter:	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt	19.09.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	21.09.2017	öffentlich

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 107 "Sonnenfeld", Planerkennungsbeschluss, Verfahrensbeschluss nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan Nr. 107 "Sonnenfeld" wurde der Planentwurf erarbeitet. Dieser ist der Vorlage beigelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Sonnenfeld“ grenzt östlich an den Bebauungsplan Nr. 102 „Sonnenbrink“ an. Dementsprechend wurden die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes mit einer zweigeschossigen Bebauung wie im Bebauungsplan Nr. 102 „Sonnenbrink“ übernommen.

Im Baugebiet „Sonnenbrink“ sind teilweise sehr voluminöse Baukörper entstanden, die dennoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Um dies in diesem Gebiet auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, ist im Planentwurf vorgesehen gewesen, die Geschossflächenzahl gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 102 von 0,8 auf 0,6 zu reduzieren.

Ein Prüfung 35 Bauantragsunterlagen zu den einzelnen Wohnhäusern hat ergeben, dass lediglich 2 Bauvorhaben eine Geschossflächenzahl von über 0,6 haben. Hierbei handelt es sich um zwei Doppelhaushälften, die auf den beiden kleinsten Grundstücken im Baugebiet errichtet worden sind. Insofern würde eine Reduzierung der Geschossflächenzahl auf 0,6 für sich alleine wohl keinen maßgeblichen Einfluss auf die zukünftige Bebauung ausüben.

Bei der weiteren Prüfung hat sich folgendes herausgestellt:

- Eine Grundflächenzahl von 0,4 kann von den meisten Grundstücken grundsätzlich eingehalten werden. Bei 14 überwiegend kleineren Grundstücken unter 600 qm ist diese überschritten worden.
- Eine Grundflächenzahl von 0,3 wurde nur bei 8 Grundstücken eingehalten.
- Eine Geschossflächenzahl von 0,4 wurde bei 11 Grundstücken überschritten und bei 24 Grundstücken eingehalten.
- Eine Geschossflächenflächenzahl von 0,5 wurde von 8 Grundstücken überschritten. Maßgeblich waren auch hier die kleineren Grundstücke. Allerdings haben auch einige größere Grundstücke mit sehr voluminösen Gebäuden diese Werte überschritten.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, die Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt vorzusehen:

- Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl wird ausgeschlossen.

- Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte eine Ausnahme um + 0,1 erteilen, wenn die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes beabsichtigt ist.
- Die Geschossflächenzahl wird auf 0,45 festgesetzt.

Diese Festsetzungen hätten zur Folge, dass insbesondere auf den kleineren Grundstücken keine übermäßigen Bauvorhaben – weder als Einzel- noch als Doppelhaus – errichtet werden könnten.

Allerdings könnte die Errichtung eines Bungalows auf einem kleineren Grundstück dann problematisch werden, da zu der versiegelten neben dem Wohnhaus und der Garage/Carport auch die weiteren versiegelten Flächen wie Zufahrten/Stellplätze, Terrassen, etc. gehören.

Bei einem Grundstück von 500 qm dürfen bei einer GRZ von 0,4 insgesamt 200 qm versiegelt werden. Bei einer Grundfläche von 10m x 12m = 120 qm, einer Garage mit Geräteraum von ca. 50 qm und einer Zufahrt von 30 m wären die 200 qm ausgeschöpft, wobei dann aber noch keine Terrasse oder etwaige Fußwege zum Gebäude berücksichtigt werden.

Aus diesem Grund kann hier eine Ausnahmemöglichkeit vorgesehen werden, die GRZ um 0,1 auf 0,5 zu erhöhen, wenn ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden soll.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl auf 0,4 wäre für einen Großteil der ausgewerteten Grundstücke ausreichend gewesen. Eine Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 0,5 hätte im Bebauungsplan Nr. 102 lediglich 3 Bauvorhaben zusätzlich berücksichtigt. Die übrigen 8 Bauvorhaben wären auch dann nicht darin einbezogen gewesen.

Hier wird empfohlen, die Geschossflächenzahl auf 0,45 festzusetzen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass in Verbindung mit der Grundflächenzahl auf den Grundstücken nur solche Bauvorhaben verwirklicht werden, die sich von der Größe und der Gestalt her in das Siedlungsbild eines allgemeinen Wohngebietes harmonisch einfügen und nicht überdimensioniert sind.

Unter Berücksichtigung der Festsetzung der Traufenhöhe von 6,00 m und der Firsthöhe von 9,00 m und zwei Vollgeschossen ist auch dann noch die Errichtung von voluminösen Baukörpern möglich, allerdings wäre hierfür dann ein entsprechend großes Grundstück Voraussetzung.

Nach Anerkennung des Planentwurfs, dessen Festsetzungen denen des Bebauungsplanes Nr. 102 "Sonnenbrink" mit den vorgenannten Änderungen entspricht, erfolgt das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die sich insbesondere auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern sollen.

Der Verwaltungsausschuss erkennt den vorliegenden Planentwurf mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 ohne Überschreitung, sowie einer Ausnahmemöglichkeit von + 0,1 für die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden und einer Geschossflächenzahl von 0,45 an, und beschließt, das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den

Haushalt:

☐ Keine finanziellen Auswirkungen	
☐ Gesamterträge und/ oder Gesamteinzahlungen (ohne Folgekosten) in Höhe von	€
☐ Gesamtaufwendungen und/ oder Gesamtauszahlungen (ohne Folgekosten) in Höhe von	€

☐ im Ergebnishaushalt	Produkt: Kostenstelle:
☐ Deckungsmittel stehen bei der zuständigen Haushaltsstelle zur Verfügung	
☐ Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Budgets	
☐ Deckung erfolgt durch	
☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Jährliche Folgekosten:	

☐ im Finanzhaushalt	Investitionsnummer:
Die Maßnahme ist im Investitionsplan 20	☐ enthalten ☐ nicht enthalten
☐ Deckungsmittel stehen bei der zuständigen Haushaltsstelle zur Verfügung	
☐ Deckung erfolgt durch	
☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln muss erfolgen:
☐ durch einen Nachtragshaushalt

Unterschrift

Anlagen: