

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> V 2002/197
<b>TOP: 8</b>	<b>Status:</b> öffentlich
	<b>AZ:</b>
	<b>Datum:</b> 18.11.2002
<b>3. Änderung des Bebauungsplanes BO 42 (Leppings Dennen), Beratung über die eingegangenen Anregungen sowie Satzungsbeschluss</b>	
<b>Beteiligte Fachabteilungen:</b>	
<b>Verfasser/in:</b>	Frau Bischoff
<b>Beratungsfolge:</b>	Sitzungsdatum Gremium
	<b>05.12.2002 Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss</b>
	<b>18.12.2002 Rat der Stadt Borken</b>

**Erläuterung:**

Die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hoxfeld, Flur 3, Flurstück 104 beantragten mit Schreiben vom 19.06.2002 (siehe Anlage) die Änderung des Bebauungsplanes BO 42 (Leppings Dennen).

Auf dem oben genannten Grundstück soll nach Abriss der bestehenden Garage – angebaut an das bestehende Doppelhaus Horaper Weg 17 und 19 – ein Einfamilienhaus errichtet werden. Durch den Anbau wird planungsrechtlich eine „Hausgruppe“ gebildet.

Der Bebauungsplan BO 42 (Leppings Dennen) sieht für die oben genannten Grundstücke jedoch eine Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Eine Befreiung von der Festsetzung kann aufgrund des erheblichen Umfangs nicht erfolgen, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes dahingehend erforderlich ist, dass für die Flurstücke 104, 108 und 517 die Bauweise „Hausgruppe“ festgesetzt wird.

Gemäß § 13 Baugesetzbuch wurde im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens den betroffenen Grundstücksnachbarn Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Eigentümer der Parzelle 108 äußerten Bedenken gegen die geplante Änderung, da die natürlichen Wohnbedürfnisse wesentlich beeinträchtigt seien und das Gebot der Rücksichtnahme mehr als nur unerheblich verletzt werde:

***Rechtsanwalts- und Notariatskanzlei Thesing & Kollegen in Interessenvertretung der Eheleute Buß, Schreiben vom 15.08.2002***

*Unsere Mandanten erheben ausdrücklich Widerspruch gegen den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes BO 42 und das aus den Bauzeichnungen geplante Bauvorhaben. Nach Ansicht unserer Mandanten als unmittelbar angrenzende Nachbarn wird durch die*

*vorgesehene Bauweise das Grundstück unserer Mandanten mehr als nur unerheblich in Mitleidenschaft gezogen.*

*Dies deshalb, weil durch die vorgesehene Bauhöhe von über drei Metern im Vergleich zu der vorhandenen Bauweise und des Viermeterversprungs unabhängig von den ästhetischen Emissionen dem Grundstück unserer Mandantschaft die natürlichen Lichtverhältnisse genommen werden, da das geplante Vorhaben dem Grundstück unserer Mandantschaft jedwede Sonneneinstrahlung nimmt.*

*Die natürlichen Wohnbedürfnisse unserer Mandanten sind durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden intendierten Bebauung durch die Nachbarn mehr als nur unerheblich beeinträchtigt, auch wird im Ergebnis das im Bauplanungsrecht verankerte Gebot der Rücksichtnahme mehr als nur unerheblich verletzt werden. Überdies ist mit der geplanten Bebauung eine nicht nur unerhebliche Wertminderung des Grundstücks unserer Mandanten verbunden, so dass im Falle einer etwaigen Veräußerung des Objektes nebst Grundstückes erhebliche finanzielle Einbußen zu Lasten unserer Mandanten zu erwarten sind, die diese ebenfalls so nicht hinnehmen können.*

*Unserer Mandantschaft ist bekannt, dass die vorherigen Bauanträge negativ beschieden wurden; unsere Mandantschaft ist jedoch selbst bei Zugrundelegung wohlwollender nachbarlicher Aspekte nicht gewilligt, ihr Einverständnis zu dieser Änderung zu erklären.*

Erläuterung:

Die Parzelle 104 ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als überbaubare Fläche ausgewiesen. Demnach ist das Grundstück derzeit grundsätzlich bebaubar. Der Nachbar hat daher keinen Anspruch, dass das bereits als Baufläche ausgewiesene Grundstück unbebaut bleibt, auch wenn dadurch eine Wertminderung seines Grundstücks befürchtet wird.

Durch das geplante Bauvorhaben werden um die Mittagszeit Teile der Parzelle 108 verschattet. Zudem werden um diese Tageszeit die nordöstlich gelegenen Wohnräume in der Belichtung geringfügig beeinträchtigt. Da die Mittagssonne – gerade in der Sommerzeit – sehr hoch steht, betrifft die Verschattung jedoch nur einen kleinen Bereich des Grundstücks, so dass die Nutzung des nach Osten orientierten Gartens nur unerheblich eingeschränkt wird. Diese Beeinträchtigung ist auch aufgrund des geringen Versprunges aus nachbarschutzrechtlichen Belangen zumutbar.

Die vorgesehene Bauhöhe orientiert sich an der festgesetzten Drempe- und Traufhöhe und passt sich somit dem bestehenden Gebäude der Parzelle 108 an. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bleibt gewahrt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Änderung der Bauweise keine Bedenken. Vielmehr fügt sich das Bauvorhaben gegenüber der bestehenden Flachdachgarage besser in das Straßenbild ein, so dass eine Aufwertung der Ecksituation zu erwarten ist. Insgesamt stellt das geplante Bauvorhaben eine sinnvolle Nachverdichtung dar, welche unter Berücksichtigung des vom Gesetzgeber gewünschten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu befürworten ist.

Die Realisierung des geplanten Bauvorhabens sollte mit geringmöglicher Beeinträchtigung des Nachbarn erfolgen. Um das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu wahren, wird vorgeschlagen, die derzeit ausgewiesene überbaubare Fläche einzuschränken, so dass der Gebäudeversprung maximal 3,5 m

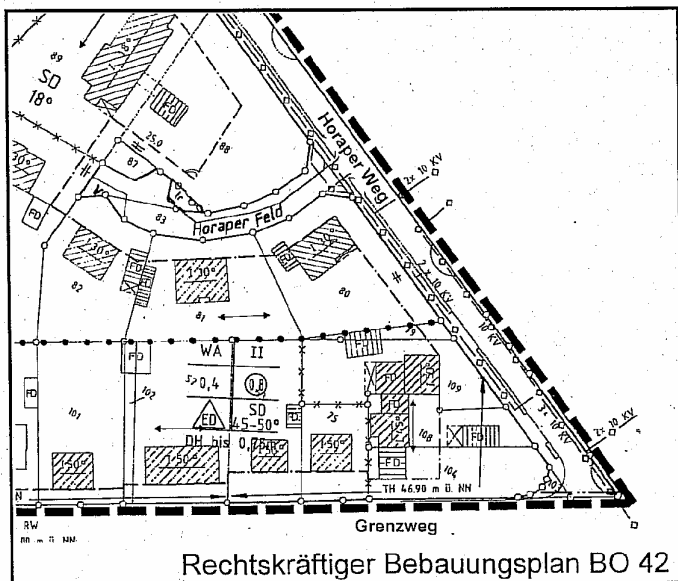
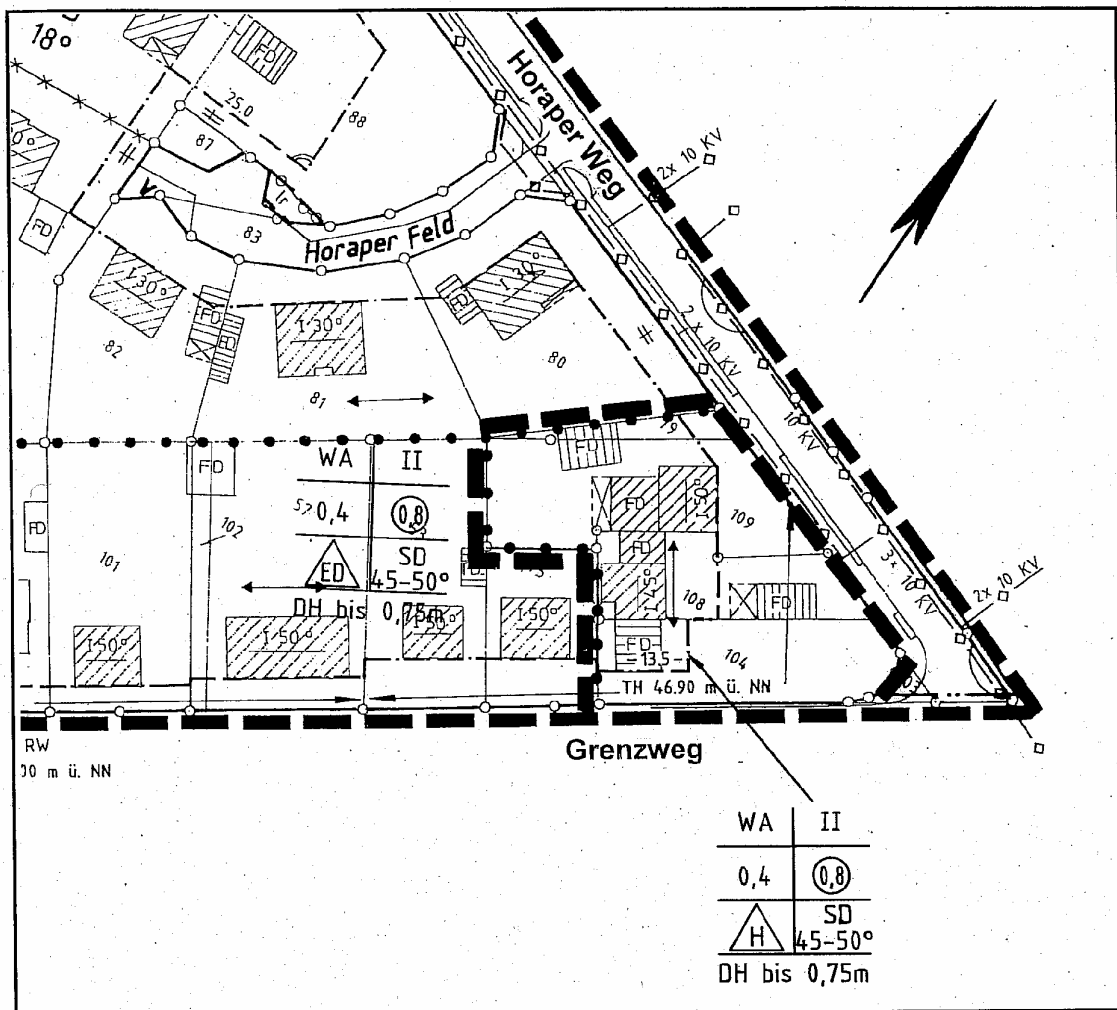
beträgt. Parallel hierzu soll im Rahmen der Bauberatung für den angrenzenden Nachbarn ein Optimum erzielt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Rat der Stadt Borken wird empfohlen zu beschließen:

- 1.) Die Änderung der Bauweise von „Einzel- und Doppelhäuser“ auf „Hausgruppe“ wird wie beantragt vorgenommen. Um das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu wahren, wird die überbaubare Fläche reduziert, so dass der Gebäudeversprung maximal 3,5 m beträgt. Dem Widerspruch der Eheleute Buß wird nicht entsprochen.
- 2.) Der Bebauungsplan BO 42 (Leppings Dennen) wird auf Grundlage der Bauzeichnungen des Antragstellers (s. Anlage) entsprechend dem Deckblatt zur 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 42 geändert.
- 3.) Es wird festgestellt, dass durch die vorgesehene Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes BO 42 (Leppings Dennen) nicht berührt werden.
- 4.) Der Rat der Stadt Borken beschließt aufgrund der §§ 10 und 13 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der GO NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung, die 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 42 (Leppings Dennen) als Satzung.

**Anlagen:**



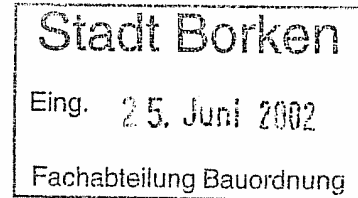
UPA 10/ 02  
am 05.12.2002

Deckblatt zur 3. Änderung  
des Bebauungsplanes  
BO 42 (Leppings Dennen)

46325 Borken, den 19.06.02  
Rüdiger Stenkamp  
Grenzweg 8

An die  
Stadt Borken  
Postfach 1764  
Bauordnungsamt  
z.Hd. Herrn Kleinbösing  
46322 Borken

61/2  
H. Effmann



Betr.: Anbau eines neuen Wohnhauses  
in Borken, Grenzweg 6, Hoxfeld, Flur :3, Flurstück : 1o4  
BH.: Rüdiger Stenkamp, Grenzweg 8, 46325 Borken

- Änderung des B-Planes von Einzel- u. Doppelhäuser auf Hausgruppen -

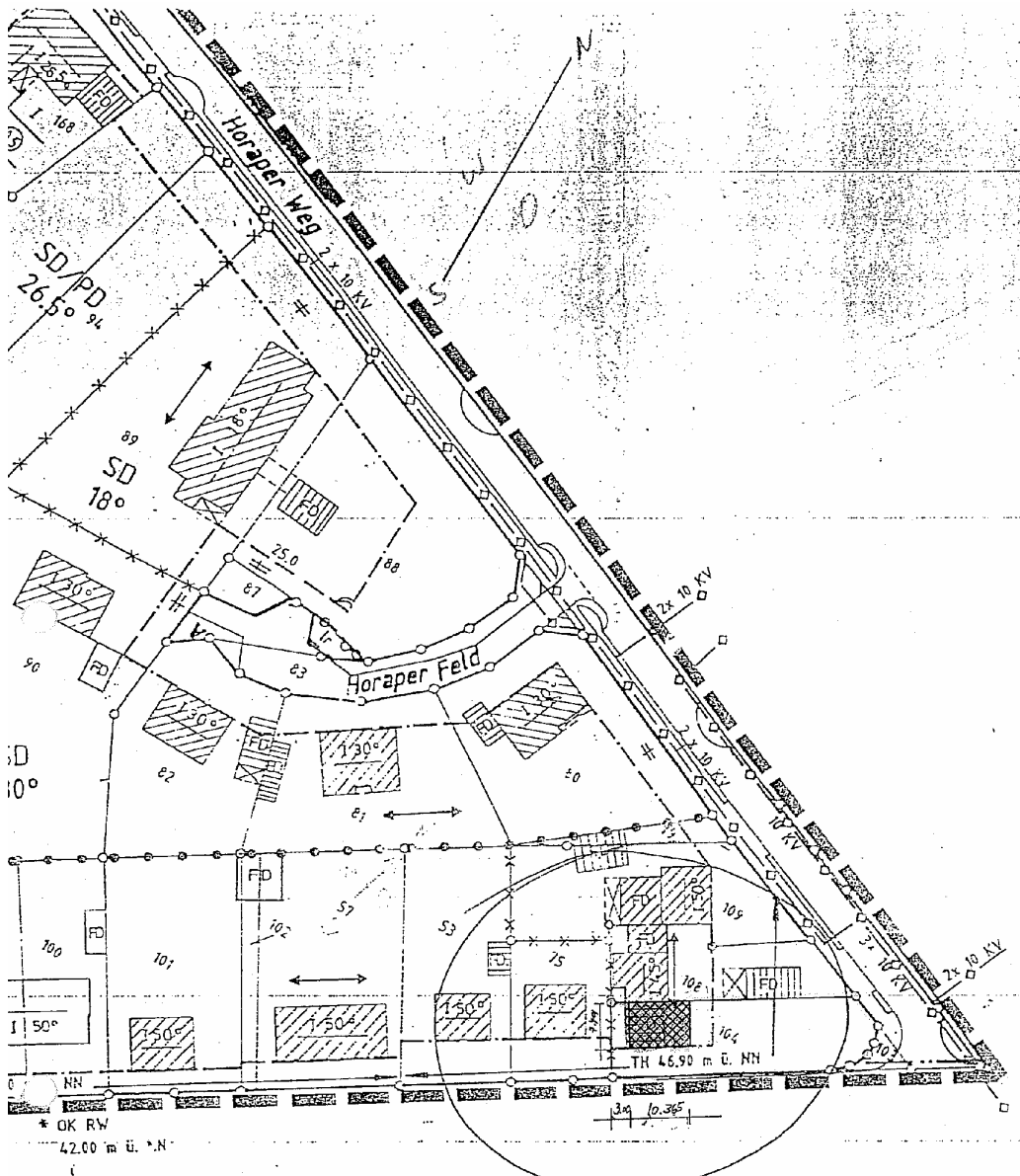
Bezug : Schreiben von der FA. Maue, Herßum, vom 04.06.02  
u. das Gespräch vom 18.06.02

Sehr geehrt Herr Kleinbösing,

In der Anlage überreiche ich Ihnen die Vorplanungsunterlagen für das o.g. Bauvorhaben und beantrage hiermit die Änderung des Bebauungsplanes von Einzel- u. Doppelhäuser auf Hausgruppen für das o.g. Bauvorhaben mit der Bitte um Prüfung und Genehmigung.

Mit freundlichem Gruß

R. Stenkamp



Führ  
(B 9)

Grü  
(B 5)

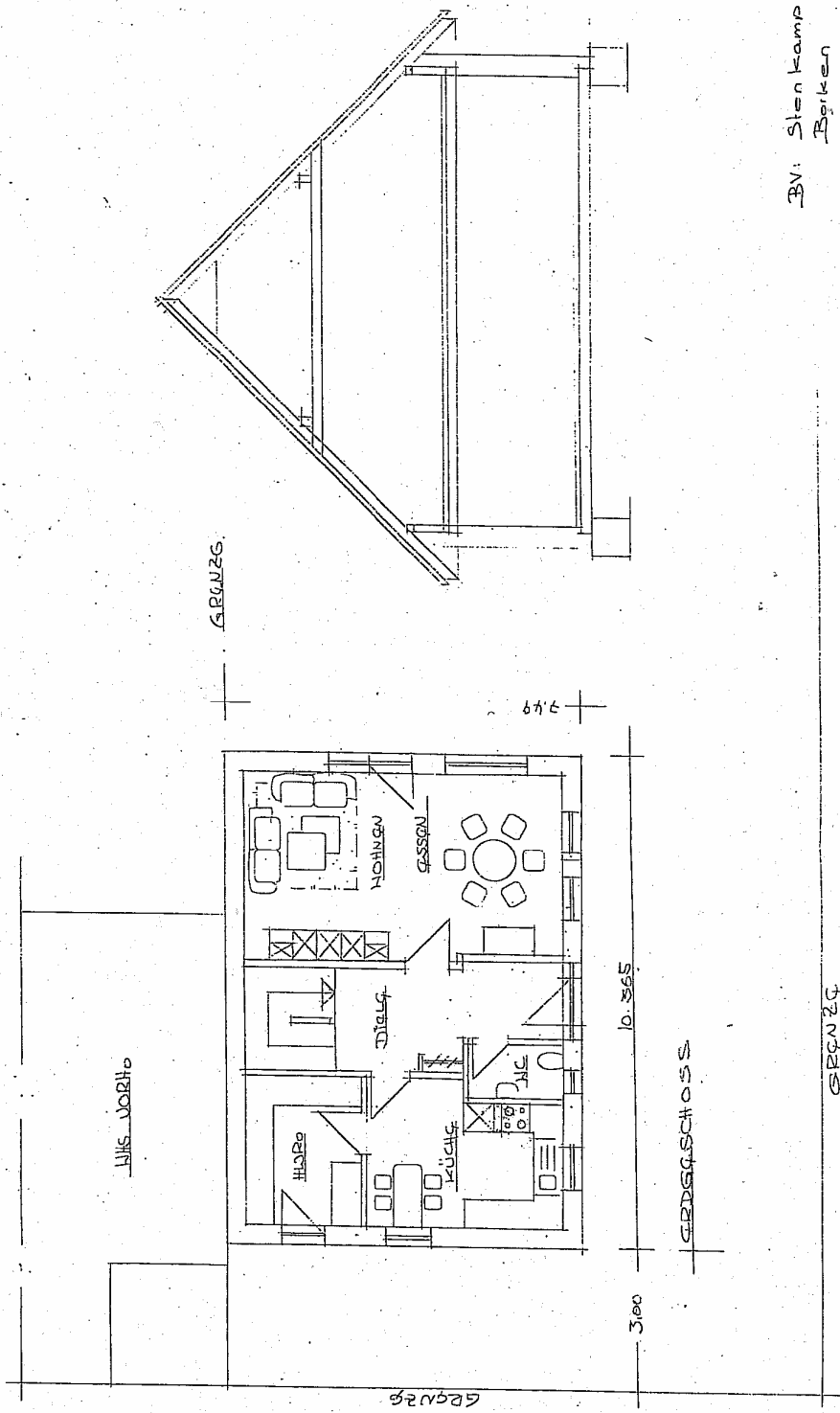


Sc  
IE

WA II  
OH (aB)  
ED SD 45-50°  
DH bis 075m

Grundstück:  
Borken, Grenzweg 6  
Gem: Hoxfeld  
Flur: 3  
Flurstück 104, 534 qm

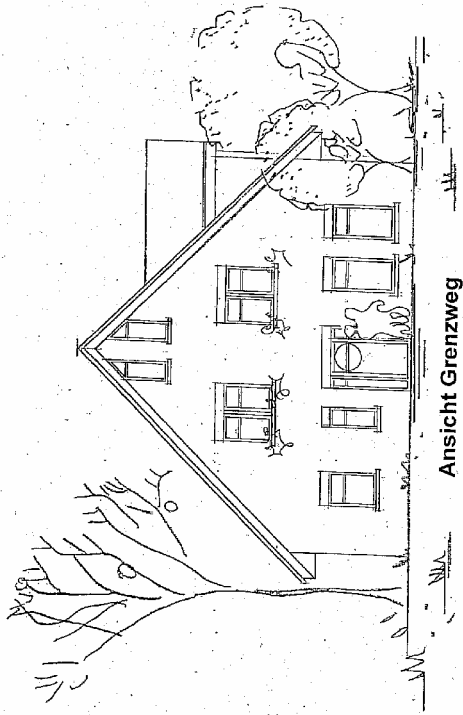
- Gehölzart
- I Stieleiche (*Quercus robur*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Zitterpappel (*Populus tremula*)
  - II Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Sandbirke (*Betula verrucosa*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Kornel (*Ligustrum ligustrinum*)



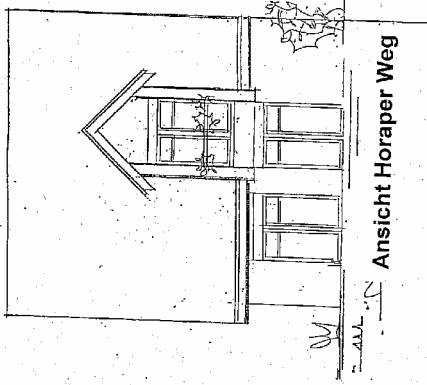
BV: Stenkamp  
 Birken  
 19.06.02

Immobilien Maue GmbH  
 Dipl.-Ing. Friedhelm Lampe  
 Patent 2  
 Tel. 0 59 64/93 44-0 Fax 0 59 64/93 44-23  
 49774 Herford

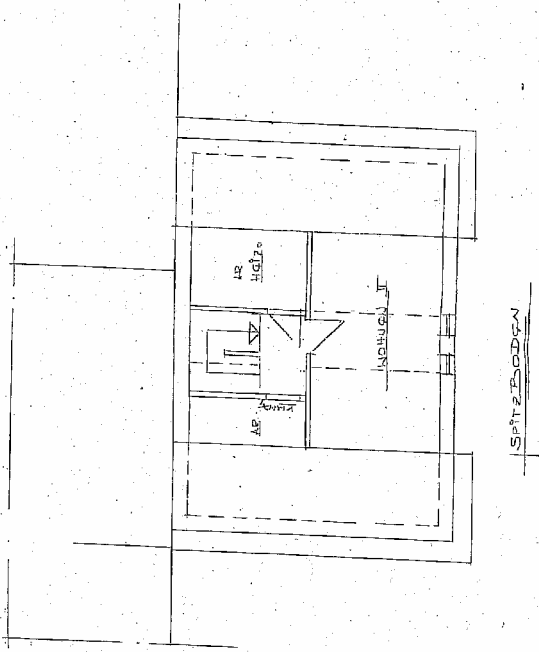
Strasse



Ansicht Grenzweg



Ansicht Horaper Weg



**Immobilien Maue GmbH**  
 Dipl.-Ing. Friedhelm Lampe  
 Paten 2  
 Tel. 0 59 64 93 44-0 Fax 0 59 64 93 44-23  
 49774 Herbrum