

## **B e g r ü n d u n g**

**zur 1. textlichen Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 823 I – Buchholz –  
für den Bereich zwischen der Stadtbahntrasse, der Wohnbebauung  
Am Spick und dem Alten Angerbach**

**Stand: Januar 2007**

**Gliederung:**

1. **Ziel und Zweck der 1. textlichen Ergänzung**
  
2. **Erläuterung der 1. textlichen Ergänzung**
  
3. **Bürgerbeteiligung**
  
4. **Kosten und Rückeinnahmen**

## **1. Ziel und Zweck der 1. textlichen Ergänzung**

Ziel und Zweck der 1. textlichen Ergänzung ist die planungsrechtliche Sicherung einer hochwertigen, gering verdichteten Einfamilienhausbebauung innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 823 I – Buchholz – festgesetzten „Einzelhausgebiete“ in Anpassung an die neuere Rechtsprechung.

## **2. Erläuterung der 1. textlichen Ergänzung**

Der seit dem 20.11.2001 rechtsverbindliche und gem. Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht NRW bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 823 I verfolgt im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung das Ziel, ein, der prägenden Umgebung entsprechendes, gering verdichtetes und qualitativ hochwertiges Wohngebiet auf dem Gelände eines ehemaligen Gartenbaubetriebes zu errichten.

In diesem Sinne setzt der Bebauungsplan für 2 Bereiche Baugebiete fest, die ausschließlich dem Wohnen dienen und in denen nur Einzelhäuser mit Mindestgrundstücksgrößen von 500 qm zulässig sind. Darüber hinaus wurden, im Hinblick auf die bauliche Entwicklung und den Anspruch einer für den Bereich dieser „Einzelhausgebiete“ städtebaulich herausragenden Bebauung, folgende Festsetzungen getroffen:

- offene Bauweise
- GRZ 0,4
- 1 Vollgeschoss (max.)
- durch Baugrenzen definierte überbaubare Flächen sowie
- 1 Wohnung je Wohngebäude.

Die Notwendigkeit für die 1. textliche Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 823 I ergibt sich aus der grundsätzlichen Problematik der Begriffe „Einzelhaus“ bzw. „Doppelhaus“, ausgeführt im Beschluß des Verwaltungsgerichtshof München vom 21.07.2000.

Diese Begriffe stammen aus der Baunutzungsverordnung und erläutern den Begriff der Bauweise. Der Begriff der Bauweise gem. §22 der Baunutzungsverordnung wird seitens der neueren Rechtsprechung so konkretisiert, dass es ausschließlich darauf ankommt, ob Gebäude mit oder ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Werden zwei Gebäude aneinander gebaut, dann hängt die Tatsache, ob diese städtebaulich identische Bebauung ein Doppelhaus oder ein Einzelhaus ist, davon ab, ob zwischen beiden Gebäuden eine Grundstücksgrenze verläuft oder eben nicht verläuft.

Befindet sich zwischen den Gebäuden eine Grundstücksgrenze, dann sind die beiden Gebäude ein Doppelhaus. Gibt es aber zwischen den Gebäuden keine Grundstücksgrenze, dann bilden beide Gebäude ein Einzelhaus.

Um zu verhindern, dass in den festgesetzten „Einzelhausgebieten“ bereits ab einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> Wohngebäude entstehen könnten, die aus dem Blickwinkel des planungsrechtlichen Kriteriums „offene Bauweise“ gemäß Baunutzungsverordnung ein Einzelhaus darstellen, hinsichtlich ihrer Benutzbarkeit jedoch faktisch als Doppelhäuser anzusehen sind und entsprechend über 2 Wohneinheiten verfügen, sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 823 I unter Punkt 1 d) wie folgt (in kursiver Schrift) ergänzt werden:

„Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt in den Einzelhausgebieten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB 1 Wohneinheit **je angefangene 999 qm Grundstücksfläche.**“

Durch diese textliche Ergänzung wird sichergestellt, dass der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes – Schaffung einer hochwertigen, gering verdichteten Einfamilienhausbebauung – im Zuge der Umsetzung Rechnung getragen wird. Es sind auch Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten zulässig, wenn das Baugrundstück über eine Größe von mindestens 1000 m<sup>2</sup> verfügt. Das Teilziel der mindestens 500m<sup>2</sup> großen Grundstücke pro Einfamilienhaus, wird somit deutlicher und sicherer durchsetzbar.

### **3. Bürgerbeteiligung**

Mit der textlichen Ergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Von einer Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Sinne des § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) kann somit gemäß § 13 BauGB abgesehen werden.

### **4. Kosten und Rückeinnahmen**

Bedingt durch die textliche Ergänzung ist weder mit Kosten noch mit Rückeinnahmen zu rechnen.