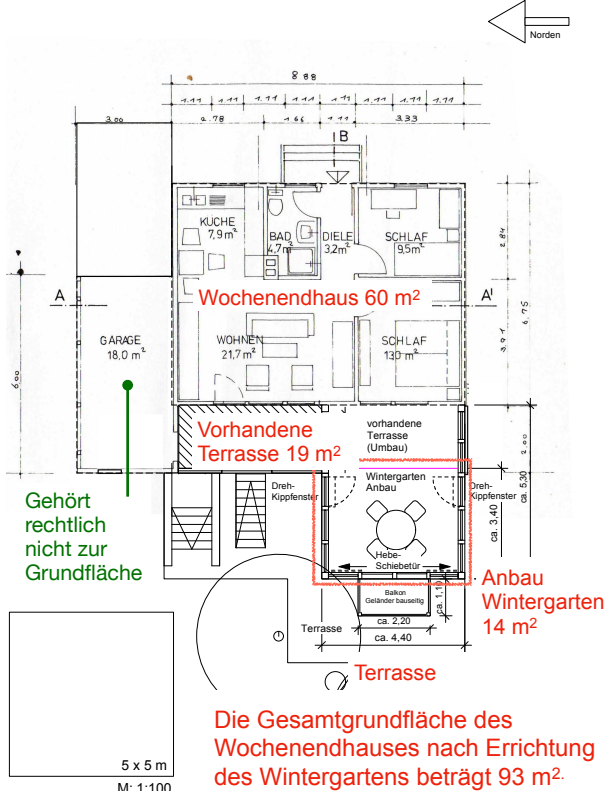


Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 12 Abs. 2 BauGB)

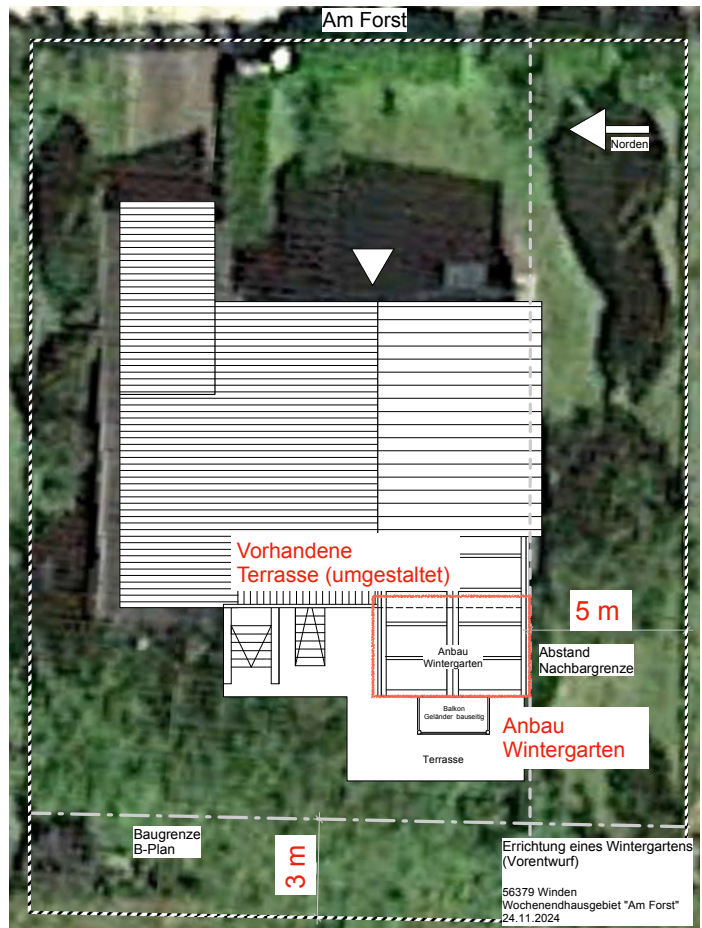


1

Errichtung eines Wintergartens (Beschreibung des Vorhabens)

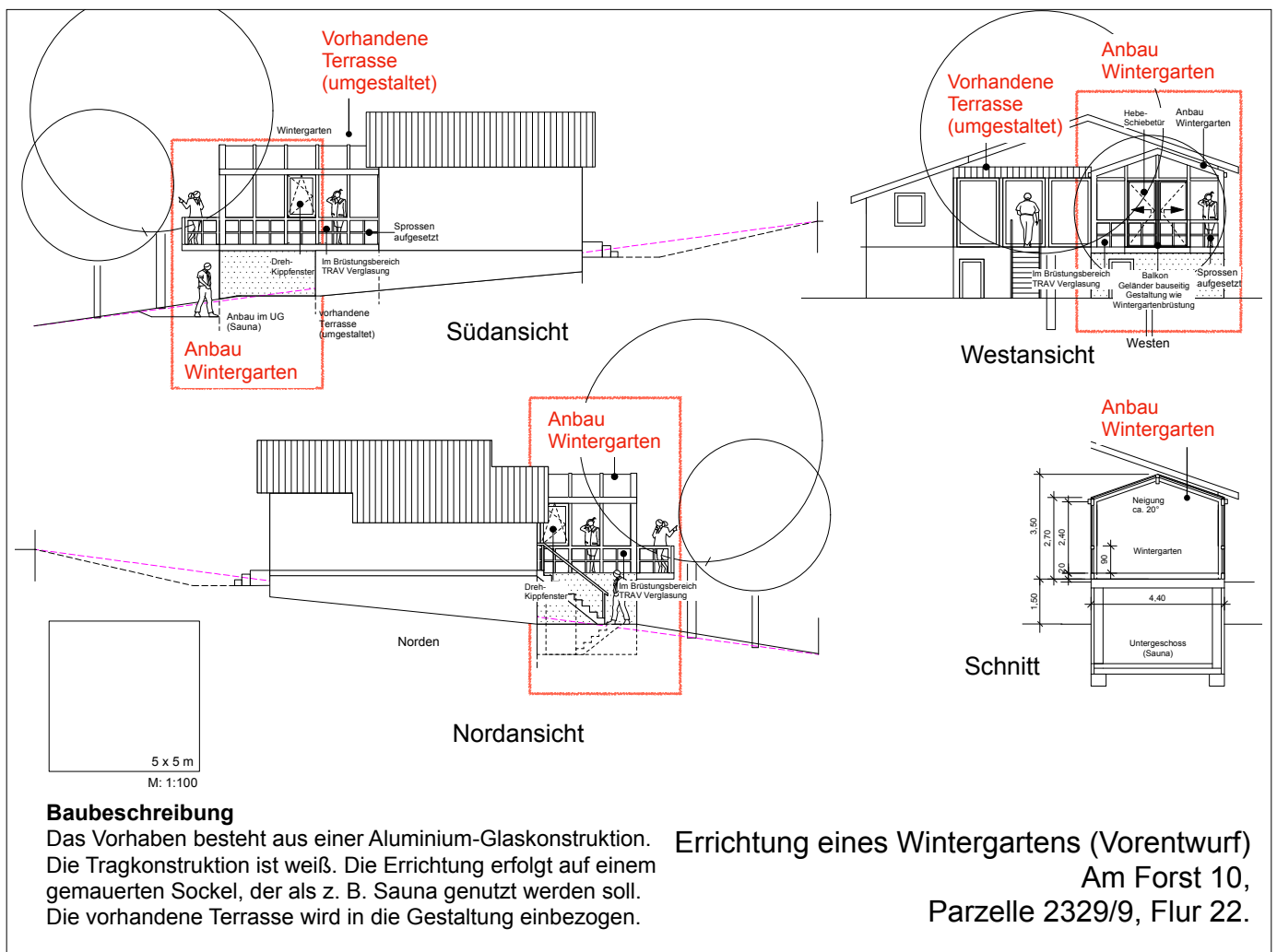


Grundriss



Draufsicht

2



3

Beschreibung der Bebauungsplanänderung

Zur Durchführung des Vorhabens ist die Änderung der textlichen Festsetzung B 2.) erforderlich. Diese Festsetzung lautet (Kopie des Originaltextes):

2.) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern zwingend festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl betragen 0,20, jedoch ist die größtmögliche zulässige Grundfläche auf höchstens 60,00 qm je Baugrundstück und Einzelhaus begrenzt.

Die Festsetzung legt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 fest (grün unterstrichen). Bei der vorhandenen Grundstücksgröße von 537 m² ergibt sich daraus eine maximal zulässige Grundfläche von 107 m² (537 m² × 0,2 = 107 m²). Gleichzeitig begrenzt die Festsetzung jedoch die Grundfläche auf maximal 60 m² (rot unterstrichen), wodurch die volle Ausschöpfung der GRZ nicht möglich ist.

Das bestehende Wochenendhaus hat eine Grundfläche von 60 m². Die derzeitige 19 m² große Terrasse musste bisher nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Durch den geplanten Wintergarten (14 m²) wird die Terrasse jedoch planungsrechtlich Teil der Grundfläche, wodurch sich eine Gesamtgrundfläche von 93 m² ergibt.

Der Vorhabenträger beantragt deshalb die Aufhebung der Begrenzung der Grundfläche auf 60 m² und die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans. Die Ortsgemeinde Winden entscheidet über diesen Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen; ein Anspruch auf Durchführung des Verfahrens besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB jedoch nicht.

4

Prüfung des Vorhabens nach pflichtgemäßem Ermessen (§12 Abs. 2 BauGB)

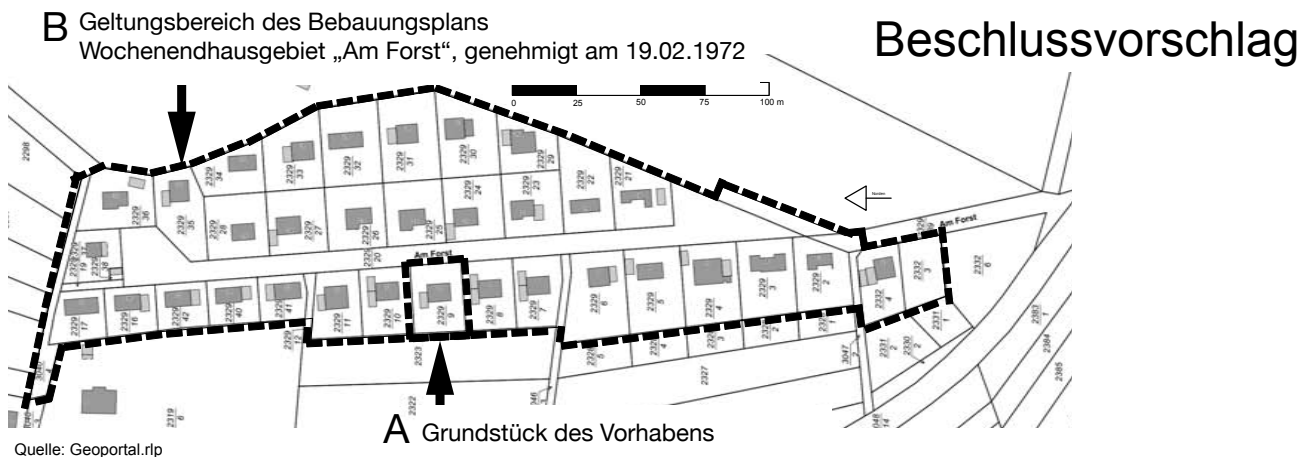
Die Ortsgemeinde Winden beabsichtigt bereits eine umfassende Überarbeitung des Bebauungsplans für das Wochenendhausgebiet „Am Forst“, insbesondere zur angemahnten rechtlichen Klärung der Verkehrserschließung. Durch die geplante Herabstufung der Kreisstraße K5 könnte sich hierfür eine Lösung abzeichnen. Diese umfassende Überarbeitung wird voraussichtlich zwei bis drei Jahre dauern. Im Gegensatz dazu kann die Änderung des Bebauungsplans für das geplante Vorhaben innerhalb weniger Wochen umgesetzt werden.

Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die zukünftige Überarbeitung des Bebauungsplans. Weder die Nutzung des Wochenendhausgebietes noch seine Verkehrserschließung, seine Ver- und Entsorgung oder das Orts- und Landschaftsbild werden durch das Vorhaben beeinflusst. Auch öffentliche oder sonstige private Belange sind nicht betroffen.

Die Planungskosten des Verfahrens trägt gemäß §12 Abs.1 BauGB der Vorhabenträger. Die entsprechende vertragliche Verpflichtung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss (§10 BauGB).

Eine Zustimmung der Ortsgemeinde Winden zur beantragten Änderung ermöglicht die zügige Realisierung des geplanten Wintergartens, ohne die umfassende Überarbeitung des gesamten Bebauungsplans abzuwarten. Dies stellt eine pragmatische Lösung dar, die sowohl den Interessen des Vorhabenträgers als auch den planerischen Zielen der Gemeinde gerecht wird.

5



- Dem Vorhaben „Errichtung eines Wintergartens“ auf dem Grundstück Am Forst 10, Parzelle 2329/9, Flur 22, wird zugestimmt.
- **Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:**
In der textlichen Festsetzung B 2.) des Bebauungsplans wird die Begrenzung der Grundfläche (GRZ) auf 60 m² aufgehoben.
Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück des Vorhabens (A).

Alternative zum letzten Satz:

Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (B).

- Die geänderte Planung wird gemäß §3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
- Die Planungskosten des Verfahrens trägt gemäß §12 Abs.1 BauGB der Vorhabenträger. Die vertragliche Verpflichtung muss bis zum Satzungsbeschluss (§10 BauGB) erfolgen.

6