

Stadtbauamt
61-06-1.14
(114.abw)

Drensteinfurt, den 19. Januar 1998

ABWÄGUNG

zur 40. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.14 „Windmühlenweg“
gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 13 BauGB

hier: Auslegung der Unterlagen nach § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der seit dem 05.11.1976 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“ enthält neben planungsrechtlicher (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Verkehrsflächen und dergl.) auch gestalterische Festsetzungen (Dachneigung, Drempelhöhe), die nach den landesrechtlichen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind.

Diese mit dem Bebauungsplan verbundene Gestaltungssatzung soll für die festgesetzte Dachneigung von 25-30° und die Drempelhöhe von max. 40 cm über Oberkante Geschößdecke nach § 86 Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 13 BauGB geändert werden.

Es ist vorgesehen, eine Dachneigung bis zu 42° und einen Drempel bis zu 80 cm über Oberkante Geschößdecke zu ermöglichen.

Weil die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 1.14 „Windmühlenweg“ durch diese Änderung nicht berührt werden, kann das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13 Nr. 2 BauGB kann der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.

Wünsche einiger Grundeigentümer waren Anlaß für eine Empfehlung des Rates der Stadt in der Sitzung vom 23.06.1997, eine höhere Ausnutzung des Dachgeschosses zur ermöglichen, um dieses einer sinnvollen wohnbaulichen Nutzung nach heutigen Maßstäben zuzuführen.

Die Festsetzung der Dachneigung und der Gaubenhöhe ist Inhalt der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommenen Gestaltungssatzung. Sind örtliche Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, sind nach § 86 Abs. 4 BauO NW bei Änderung die Vorschriften des Baugesetzbuches nach § 13 BauGB anzuwenden.

Gestalterische Vorschriften haben neben der Wirkung auf das örtliche Erscheinungsbild auch nachbarrechtsschützende Bedeutung. Inwieweit die Anhebung des Drempels und der Dachneigung in die nachbarrechtsschützenden Interessen einwirken, bedarf der Abwägung.

Mit der Anhebung des Drempels und der Dachneigung könnte vor allem die Sonneneinstrahlung auf benachbarte Grundstücke negativ beeinflusst werden. Die Grundstücke im Bebauungsplanbereich sind aber relativ lang und breit, so daß hier nachteilige Wirkungen für benachbarte Grundstücke nicht zu erwarten sind.

Ein Berühren weiterer nachbarlicher Interessen ergeben sich nicht.

Wird von der Anhebung des Drempels und der Dachneigung Gebrauch gemacht, darf die für den Bebauungsplan insgesamt festgesetzte eingeschossige Bebauung nicht bis zu einer vollen Zweigeschossigkeit führen. Damit soll eine überdimensionierte Erhöhung der Baukörper vermieden werden.

Alllasten sind in dem Plangebiet nicht bekannt.

Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch diese Planänderung nicht.


(Pasler)