

BP 1.22 „Ossenbeck I. 11. Änderung - Begründung

Stadtbauamt
Az.: 61.26.1.22

Drensteinfurt, den 04.03.1985

Begründung

zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.22 "Ossenbeck I"
gem. § 13 BBauG und § 81 BauO NW

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.22 "Ossenbeck I" ist entlang der Glatzer Straße für den vorderen Bereich eine zweigeschossige und für den hinteren Bereich eine eingeschossige Bebauungsmöglichkeit vorgesehen.

Die zweigeschossige Bebauung umfaßt die bereits vorhandenen Baukörper, wie Wohngebäude und angrenzenden Wirtschaftsteil.

In der Örtlichkeit stellt sich die Bebauung wie folgt dar:

- a) Wohngebäude: zweigeschossig
- b) Wirtschaftsteil: eingeschossig.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der vorhandene eingeschossige Wirtschaftsteil zwingend zweigeschossig ausgebaut werden. Grundlage für diese Festsetzung war seinerzeit der auf dem Flurstück Nr. 222 befindliche massive Baukörper. Dieser Baukörper kann aber für die städtebauliche Entwicklung aufgrund seines volumösen Ausmaßes nicht richtungweisend sein. Eine Bindung an diesen Baukörper würde die seit Jahren gewachsene Siedlungsstruktur auflösen. Zur Erhaltung des Charakters ist es wünschenswert, die städtebauliche Entwicklung dem tatsächlich Vorhandenen anzupassen.

Es ist daher vorgesehen, lediglich das Wohngebäude zweigeschossig festzusetzen und den westlich angrenzenden Wirtschaftsteil eingeschossig zu belassen.

Diese Festsetzungen sind nicht nur aus der Sicht der städtebaulichen Entwicklung sinnvoll. Selbst dann, wenn an dem Wirtschaftsteil baurechtlich genehmigungspflichtige Änderungen vorgenommen werden sollen, erteilt die Baugenehmigungsbehörde die Erlaubnis nur unter der Voraussetzung, wenn der Wirtschaftsteil entsprechend der Festsetzung zweigeschossig ausgebaut wird. Diese Forderung ist für den Grundstückseigentümer mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden, der eben nicht zugemutet werden kann.

Nach alledem ist es sinnvoll und vertretbar, die gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten, ohne die vorgesehenen Bausubstanzen zu verändern.

Auf dem Flurstück Nr. 222 soll das hinterliegende Wirtschaftsgebäude renoviert und zu einem Wohnraum bei Beibehaltung der vorhandenen First- und Traufhöhe und der Dachneigung umgestaltet werden. Unterhalb der vorhandenen Traufe soll ein Vorbau von 75 cm Tiefe aus einer Holz- und Glaskonstruktion angelehnt werden.

Die entlang der südlichen Grenze des Wirtschaftsgebäudes festgesetzte Baugrenze soll um 75 cm nach Süden verschoben werden, damit dieser Anbau baurechtlich genehmigungsfähig wird.

...

Anlässlich einer Ortsbesichtigung war festzustellen, daß der geplante Anbau den Charakter des ehemaligen Siedlungshauses nicht beeinträchtigt. Es ist daher vorgesehen, der Änderung zuzustimmen.

Dem beiliegenden Planauszug sind die vorgesehenen Änderungen zu entnehmen. Die Festsetzung Ao.B bezieht sich auf die eingeschossige Bebauung, wobei A die Errichtung eines Flachdaches und B die Errichtung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 30° bis 35° bedeuten.


(Pasler)