

## BP 1.24 „Sandstraße“ 6. Änderung - Begründung

Stadtbauamt  
61-26-1.24 pa-wi  
(06\_1\_24.)

Drensteinfurt, den 10.03.94

### B e g r ü n d u n g   u n d   A b w ä g u n g

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.24 "Sandstraße"  
gemäß § 13 BauGB und § 81 BauO NW

Die Grundstücke der Gemarkung Drensteinfurt, Flur 3, Nr. 106, 111, 437 (jeweils tlw.) und 438 sollen durch die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.24 "Sandstraße" der wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die überbaubare Fläche ist entlang der Sandstraße festgesetzt und soll zu dieser traufenständig mit einem Wohngebäude bebaut werden.

Der Bauherr beabsichtigt, dieses Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen, das, um die Sonnenenergie im optimalen Ausmaß zu nutzen, giebelständig zur Sandstraße erstellt werden soll. Damit wäre es möglich, auf dem nach Süden ausgerichteten Satteldach Sonnenkollektoren zu installieren, die die zentrale Brennwertheizung zur Warmwasseraufbereitung unterstützt.

Bedingt durch die Stellung des Gebäudes und der Absicht, ein 3-Familien-Wohnhaus zu errichten, ist beantragt, die überbaubare Fläche diesem Vorhaben anzupassen. Deshalb bittet der Antragsteller, die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche aufzuheben, und, wie in dem beiliegenden Planauszug dargestellt, neu festzusetzen.

Mit dieser Festsetzung wird im westlichen Bereich die Grenze des Bebauungsplanes überschritten. Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidenten Münster und dem Kreis Warendorf soll für den die Baugrenze überschreitenden Baukörper der § 34 BauGB (Innenbereich) angewandt werden. Mit dieser Regelung würde ein Teil des Baukörpers nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) und der andere Teil nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sein. Voraussetzung einer solchen Regelung sei allerdings eine positive Stellungnahme der betroffenen Grundstücksnachbarn. Bis auf einen wurden diese Grundstücksnachbarn vom Antragsteller aufgesucht. Sie haben schriftlich der vorgesehenen Bebauung zugestimmt. Ein Nachbar wurde von mir schriftlich über die beantragte Änderung informiert mit dem Hinweis, dieser Änderung gem. § 13 BauGB widersprechen zu können. Ein Widerspruch ist bis heute nicht eingegangen, so daß das Einvernehmen als erteilt gilt.

Altlasten sind in diesem Planbereich nicht bekannt.

Besondere Festsetzungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind nicht erforderlich, weil durch diese Bebauungsplanänderung kein zusätzlicher Verbrauch von Grund und Boden begründet wird.

Kosten entstehen der Stadt durch diese Änderung nicht.

