Stadtbauamt
60-622-3.01

Drensteinfurt, den 25.01.1982

B e g r ü n d u n g

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Brockamp"
gemäß § 13 BBauG und § 103 BauO NW

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 32, Flur 7, Gemarkung Rinkerode, gelegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Brockamp" beabsichtigt, das auf dem Grundstück stehende Gebäude umzubauen und zu modernisieren.

Bei diesen Umbauarbeiten soll größtenteils das umfassende Mauerwerk abgerissen werden, weil Fensteröffnungen und der Eingangsbereich neu gestaltet werden sollen.

Ein entsprechender Bauantrag wurde vom Kreis Warendorf nicht genehmigt. Das Vorhaben widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der festgesetzten geschlossenen Bauweise.

Der Eigentümer bittet, den Bebauungsplan so zu ändern, daß seinem Umbauantrag stattgegeben werden kann, d.h. daß das Gebäude an seinem jetzigen Standort verbleiben kann.

Das Wohngebäude wird durch die vorgesehenen Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen in seinen äußeren Abmessungen nicht verändert. Aus wirtschaftlichen Gründen ist der Grundeigentümer nicht in der Lage, das Wohnhaus gänzlich abzubrechen und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu zu errichten.

Das bestehende Gebäude weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes insoweit ab, als die südlich festgesetzte Baugrenze um ca. 1,50 m überschritten wird. Außerdem widerspricht das Einzelgebäude der Festsetzung zur Durchführung einer geschlossenen Bauweise.

Entlang der L 850 soll nach dem Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise durchgeführt werden. Diese ließe sich aber nur verwirklichen, wenn alle Grundeigentümer ihre Neubauabsichten zur gleichen Zeit durchführen würden oder aber die Grundstücke in einer Trägerschaft wären. Da beide Möglichkeiten nicht erreichbar sind, läßt sich schwer die geschlossene Bebauung durchsetzen.

Da der Grundeigentümer das bestehende Gebäude lediglich modernisieren und dem Energiesparprogramm anpassen will, sollte dem Antrag auf Erweiterung der überbaubaren Fläche stattgegeben werden, zumal das umgebaute Haus in den gleichen Abmessungen und an gleicher Stelle bestehen bleibt bzw. wiederaufgebaut wird.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Dachneigung von 20 - 25° erstellt werden. Da es sich bei der Baumaßnahme lediglich um eine Sanierungsarbeit handelt, bleibt der Bestandsschutz für das Wohngebäude bestehen. Für dieses Gebäude sollte daher die Dachneigung von 20 - 25° aufgehoben und auf die für das bestehende Gebäude vorhandene Zahl von 45° geändert werden.

(Pasler)