

**Gemeinde Saerbeck**

# **B-Plan Nr. 2 7. Änderung**

**"Eschgarten" - Bereich Dalmöllers Hof**

**Planungsstand im November 1997**

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Saerbeck  
Emsdettener Straße 1  
48369 Saerbeck  
Tel. 02574 - 89 - 0**

**Bauleitplanung:**

**Timm-Ostendorf  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Rheiner Straße 46  
48282 Emsdetten  
Tel. 02572 - 952 152**

## **Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB**

### **1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich**

Für den Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit dazugehöriger Brennerei Niedieck und für die angrenzenden Grundstücksflächen wurde am 18.05.1995 vom Rat der Gemeinde Saerbeck die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Diese Änderung ist seit dem 18.10.1995 bestandskräftig.

Für eine kleine Teilfläche in diesem Bereich (auf den Flurstücken 1172 - Flur 31 und 1270 - Flur 34) wird nun das 7. Änderungsverfahren betrieben. Das Ergebnis einer zwischenzeitlichen 12. Vereinfachte Änderung vom September 1997 wird hierbei mitdargestellt.

### **2. Anlaß und Ziel der Planänderung**

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Tatsache, daß zwischenzeitlich der ursprünglich an diesem Ort vorgesehene Kindergarten an einem anderen, günstigeren Standort weiter südlich realisiert worden ist. Nun sollen auf den Grundstücken neue Gebäude mit Wohn- und Geschäftsnutzungen errichtet werden. Dieses entspricht den Zielvorstellungen der Gemeinde, den Ortskern durch Ansiedlung weiterer Einzelhandelsgeschäfte zu stärken.

### **3. Art der Planänderungen**

#### **3.1 Baugrenzen**

Wegen der städtebaulichen Bedeutung dieses Standortes in zentraler Ortslage wurde das Westfälische Amt für Landes- und Baupflege bei der Konzeption und Gestaltung der Gebäude beratend hinzugezogen, nun liegt eine entsprechende Bauantragsplanung vor. Hierfür ist es erforderlich, die östlich Baugrenze dieses Baufensters um ca. 11 m nach Osten zu verschieben. Damit wird der Bau von drei angrenzenden Reihenhäusern ermöglicht. Die bisher hier zulässigen Kfz-Stellplätze werden zurückgenommen auf einen Bereich entlang des südlichen Weges.

Die Besonnung der östlichen Nachbarn wird durch diese Baugrenzenverschiebung in geringem Maße beeinträchtigt, im Gegenzuge und als Ausgleich wird die Belästigung durch Stellplätze eingeschränkt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die bisherige Grundflächenzahl von 0,4 in dem Mischgebiet wird auf 0,5 erhöht.

Wie oben schon ausgeführt sieht die Gebäudeplanung für die beabsichtigten Bauvorhaben neben dem Bau eines Wohn- und Geschäftshauses die Errichtung von drei Reihenhäusern vor. Bei einer späteren liegenschaftlichen Trennung der Nutzungseinheiten durch mehrere Grundstücksteilungen würde sich für einige Parzellen eine Überschreitung der Grundflächenzahl 0,4 ergeben. Um dieses im vornherein zu vermeiden, wird die GRZ auf 0,5 erhöht, die bebaubare Fläche bleibt jedoch durch die Baugrenzen genau umgrenzt (entsprechend der Gebäudeplanung). So bleibt eine maximale GRZ von genau 0,4 - auf das gesamte Baufenster bezogen - erhalten und die bisher zulässige Bodenversiegelung in der Summe unverändert. Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt sind nicht erforderlich.

### **3.3 Bauweise**

Ebenfalls im Hinblick auf die beabsichtigten Grundstücksteilungen wird die bisher offene Bauweise in diesem Baufenster in eine geschlossene Bauweise geändert, um bauordnungsrechtlich eindeutige und einfache Verhältnisse für Grenzbebauungen zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus und den Reihenhäusern zu schaffen.

#### **4. Textliche Festsetzungen, Gestaltungsvorschriften, Hinweise**

Die textlichen <sup>Setzungen</sup> Festsetzungen, Gestaltungsvorschriften und Hinweise aus dem Geltungsbereich der 4. Änderung bleiben unverändert bestehen.

#### **5. Denkmalschutz**

Die Baudenkmale der ehemaligen Hofstelle Niedieck werden durch die Baugrenzenverschiebung nach Osten nicht berührt.

#### **6. Bodenordnung, Kosten**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.  
Neue Erschließungskosten entstehen durch die Planänderung nicht.

Aufgestellt: Saerbeck, im November 1997  
GEMEINDE SAERBECK

TIMM - OSTENDORF  
FREISCHAFFENDE  
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER



(Gemeindedirektor)

(Andreas Timm)