

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 2

"Eschgarten"

8. Änderung

Planungsstand 29.11.1999

Auftraggeber:

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

Bauleitplanung:

**Timm-Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Rheiner Straße 46
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152**

Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, diesen Bebauungsplan in einem kleinen Teilbereich zu ändern, um den Bau steilgeneigter Dächer in einem vorhandenen "Flachdach-Wohngebiet" zu ermöglichen. Im Vorwege wurde auf einer informellen Anwohnerversammlung die ausdrückliche Zustimmung der betroffenen Anwohner festgestellt.

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die zulässige Dachneigung. Da dies jedoch erhebliche Auswirkungen innerhalb der Wohnlage hat, wird dieses ordentliche Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt.

2. Bestehendes und zukünftiges Planungsrecht

Das bisherige Planungsrecht aus dem Jahre 1971 sieht in diesem Teil des Bebauungsplanes zwei grundsätzlich verschiedene Bauweisen vor: Zum einen die häufig realisierte Bauform der freistehenden Einzelhäuser mit steilgeneigten Dächern (offene Bauweise, Grundflächenzahl 0.4, zulässige Dachneigungen 30° - 40°). Zum anderen auf einer kleinen Fläche eine Bebauung mit eingeschossigen Gartenhofhäusern (geschlossene Bauweise, Grundflächenzahl 0.6, zulässige Dachneigung 0° - 10°). Die über das normalerweise zulässige Maß erhöhte Grundflächenzahl begründet sich in der beabsichtigten flächensparenden Wohnbebauung. Der städtebaulich erforderliche Schutz der Privatheit auf den Grundstücken wird durch die Eingeschossigkeit (kein Ober-/Dachgeschoss zulässig) gewährleistet.

Ergänzend und in etwa dazwischen liegend wurde auf einer ebenfalls relativ kleinen Fläche eine Mischform ausgewiesen. Hier werden für 7 Baugrundstücke die oben aufgeführten Charakteristika gemischt und freistehende Einzelhäuser (auf verhältnismäßig großen Grundstücken), jedoch in eingeschossiger Flachdachbauweise festgesetzt (offene Bauweise, Grundflächenzahl 0.4, zulässige Dachneigungen 0° - 10°). Für 6 dieser Häuser wird nun das Änderungsverfahren betrieben. Das 7. Haus ist gestalterisch der Gartenhofbebauung zuzuordnen und bleibt somit unverändert. Die anderen Häuser erhalten nun die Möglichkeit bei einer zulässigen Dachneigung von 30° - 40° ein zweites Geschoß (im ausgebauten Dachraum) zu errichten. Die notwendige Privatheit in der Wohnlage bleibt aufgrund der unveränderten Grundflächenzahl von 0.4 ausreichen erhalten.

Im Interesse der benachbarten Gartenhofhäuser wird die maximale Firsthöhe im Änderungsbereich auf 7,80 m, gemessen über der Erschließungsstraße, begrenzt. Hierbei wird die ausgeführte Firsthöhe des Nachbarn an der Erlenstiege 10 zugrunde gelegt. Sollten sich bei der Aufstockung konstruktiv bedingt geringe Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe ergeben (z. B. durch eine neue Fußfette auf vorhandener Attika), sind diese ausnahmsweise erlaubt. (S. a. anliegende Systemkizze.)

3. Auswirkungen auf die Umgebung

Die Planänderung hat auf die umgebende Wohnbebauung zumutbare Auswirkungen, da dort dieselben, bzw. ähnliche planungsrechtlichen Festsetzungen vorliegen.

Der abweichende Bereich der unveränderten Gartenhofhäuser wird durch eine etwas frühere Verschattung der Westsonne nur geringfügig beeinträchtigt. Simulationsberechnungen der Verschattungen auf das Wohnhaus Erlenstiege Nr. 7, im jahreszeitlichen Wechsel betrachtet, haben ergeben, dass sich die abendliche Verschattung der Westsonne ca. 20 min im Winter bis 40 min im Sommer früher einstellen kann, sofern der Nachbar Erlenstiege Nr. 5 die geplant zulässige Gebäudehöhe voll ausschöpft.

4. Kosten

Durch die geänderten Festsetzungen entstehen keine Erschließungskosten.

Aufgestellt: Saerbeck, im November 1999

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm)