

### B e g r ü n d u n g

zur <sup>3.</sup>ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Ibbenbürener Straße" der Gemeinde Saerbeck

#### Anlaß der Planänderung:

Mit dieser vereinfachten Änderung sollen die Voraussetzungen für eine Verdichtung in diesem für die Gemeinde wichtigen städtebaulichen Bereich im Kreuzungspunkt der Ibbenbürener Straße mit der Riesenbecker Straße geschaffen werden.

#### Bisheriger Zustand und Inhalt der vereinfachten Änderung:

Der bisher unbebaute und nach den Festsetzungen des rechts-gültigen Bebauungsplanes auch nicht überbaubare Bereich soll durch eine Erweiterung der Baugrenzen bebaut werden können, damit die Baulücke im Zuge der ansonsten durchgängig bebauten Ibbenbürener Straße im Übergang zur Riesenbecker Straße bebaut werden kann. Eine solche Bebauung trägt damit auch dazu bei, den städtebaulichen wichtigen Raum im Kreuzungsbereich der Riesenbecker mit der Ibbenbürener Straße besser zu fassen.

Durch die gewählten Festsetzungen über die Grundstücksausnutzung soll erreicht werden, daß sich das Bauvorhaben in die vorhandene Situation einfügt, wobei gleichzeitig durch eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses den gewandelten Wohnvorstellungen entsprochen werden soll. Zu diesem Zweck wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von 1 auf 2 erhöht, wobei das zweite Vollgeschöß allerdings nur im ausgebauten Dachgeschöß zulässig ist. Darüber hinaus wird aus dem gleichen Grund von bisher 0,4 auf 0,6 erhöht, während die Grundflächenzahl beibehalten wird.

Für die zulässige Dachneigung wird ein höherer Spielraum eingeräumt (bisher war eine Dachneigung von 45° bis 50° zulässig, zukünftig beträgt der zulässige Bereich 40° bis 48°).

Von dem auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand (Nußbaum, Obstbäume, durchgewachsene Bäume einer ehemaligen Baumschule) ist insbesondere der Nußbaum erhaltenswert, er wird deshalb mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Die Erschließung des Grundstückes soll entweder im unmittelbaren Zusammenhang mit der vorhandenen Zufahrt zum Haus Ibbenbürener Straße Nr. 20 oder von der Eichendorffstr. aus erfolgen, zu diesem Zweck werden entsprechende Zufahrtsgebote festgelegt, wobei gleichzeitig aus Gründen der Verkehrssicherheit eine andere Zufahrt zur Ibbenbürener Straße nicht möglich ist.

Die Versorgung des Grundstückes mit Wasser und Energie sowie dessen Entsorgung ist durch die bestehenden Anlagen gewährleistet.

Altlasten sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

*Q. & L. i. a. n. v. / [Signature]*