

Stadtbauamt
61-26-1.06 pa-wi
(00_1_06.ABW)

Drensteinfurt, den 01.03.93

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

zur ¹⁵Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.06 "Heester I"
gemäß § 13 BauGB und § 81 BauO NW

1. Nach der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1.06 "Heester I" sind im Bereich des Bebauungsplanes Gauben nicht zugelassen.

Von dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 103, 114 (siehe beiliegenden Planauszug) ist beabsichtigt, den Dachraum auszubauen und zur ordnungsgemäßen Belichtung und Belüftung und zur Verbesserung des Wohnungszuschnittes das Gebäude mit flachgeneigten Dachgauben zu versehen.

Damit diese Bauabsicht verwirklicht werden kann, wird gebeten, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Zur Erreichung einer einheitlichen städtebaulichen Entwicklung sollte die Änderung den gesamten Bereich des Bebauungsplanes betreffen.

Hierzu müßte die Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen durch Herausnahme der Festsetzung "keine Gauben" geändert werden.

Als Ziff. 7 wäre folgende Festsetzung aufzunehmen:

Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig und mit flachgeneigtem Dach (bis 5 Grad) auszuführen.

Städtebaulich würde sich durch die Verwirklichung von architektonisch angepaßten Gauben auf den Gebäuden kein negatives Erscheinungsbild ergeben.

Die seitliche Begrenzung für Dachgauben ist durch den § 31 Abs. 4 BauO NW sichergestellt, der von Gebäudeabschlußwänden und Gebäudetrennwänden einen Abstand von mindestens 1,25 m festlegt. Bauordnungsrechtliche Forderungen werden durch diese Änderung nicht berührt.

Gleichzeitig soll für dieses Gebäude die überbaubare Fläche zur Errichtung eines Treppenhauses erweitert werden. Im beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan ist die Fläche gekennzeichnet.

...

2. Der Eigentümer des Flurstückes Nr. 184, ebenfalls im Bereich dieses Bebauungsplangebietes gelegen, beantragt, die durch den Bebauungsplan festgelegte Bautiefe von 12 m auf 14,50 m zu vergrößern. Damit die Gebäude der Heesterstraße 25 bis zum Ende die gleiche Ausnutzung erhalten, soll laut Antragstellung die Bautiefe für diese Gebäudezeile einheitlich auf 14,50 m festgesetzt werden.

Die in Frage kommenden Grundstücke entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan.

3. Das Flurstück Nr. 219, an der vom-Stein-Straße gelegen und ebenfalls durch diesen Bebauungsplan erfaßt, soll mit einem 6-Familien-Wohnhaus in zweigeschossiger Bauweise und einem 33 Grad Satteldach bebaut werden. Zu dem westlich angrenzenden Flurstück soll der durch die Bauordnung NW vorgegebene Mindestgrenzabstand von 3 m eingehalten werden.

Damit dieses Grundstück den Vorstellungen entsprechend bebaut werden kann, soll der Bebauungsplan geändert werden. Dazu müßte das Planzeichen, das die Errichtung von Doppelhäusern zwingend vorschreibt, für diesen Bereich aufgehoben, die Dachneigung von 25 Grad auf 33 Grad angehoben und die überbaubare Fläche nach Westen erweitert werden. Die Festsetzung als "reines Wohngebiet" soll erhalten bleiben.


(Pasler)