

Stadtbauamt
61-26-1.12 pas-bec.

Drensteinfurt, 20.04.1993

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

zur 02. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.12 "Viehfeld I"
gem. § 13 BauGB und § 81 BauO NW

Der Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Drensteinfurt, Flur 62, Nr. 285 beabsichtigt, daß auf diesem Grundstück befindliche Wohngebäude im östlichen Grundstücksbereich zu erweitern.

Weil das neue Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden soll bittet der Grundeigentümer, die überbaubare Fläche nach Osten entsprechend seiner Bauvorstellungen zu vergrößern.

Gleichzeitig bittet er, die nach der Baunutzungsverordnung festgesetzte Baugebietseinordnung als Kleinsiedlungsgebiet (WS - § 2 Baunutzungsverordnung) aufzugeben und, wie das übrige Plangebiet auch, als reines Wohngebiet (WR - § 3 Baunutzungsverordnung) festzusetzen. Diese Änderung soll auch für das nördlich angrenzende Flurstück 123, dessen Eigentümer diese Änderung gleichzeitig beantragt hat, gelten. Gleichzeitig soll das Maß der baulichen Nutzung, wie für die übrigen Grundstücke festgesetzt, für die Grundfläche von 0,2 in 0,3 und für die Geschoßfläche von 0,3 in 0,5 geändert werden.

Der Neubau soll, wie das bereits bestehende Wohngebäude, im Dachgeschoß ausgebaut werden. Aufgrund der starken Dachneigung, der Drempeelhöhe von 60 cm und der Möglichkeit, Gauben zu errichten, ergibt sich eine Wohnfläche, die einem vollen Geschoß entspricht. Planungsrechtlich soll deshalb laut Antrag die Geschossigkeit in II festgesetzt werden. Zur Gewährleistung einer Höhenentwicklung, die das Maß am Nachbargebäude nicht überschreitet, soll die Firsthöhe mit 9,35 m über Oberkante Gelände festgelegt werden. Damit läge diese Gebäude mit 0,30 m unter der Firstoberkante des westlichen Baukörpers.

Die überbaubare Grundstücksfläche, die nach dem Bebauungsplan durchgehend festgesetzt ist, soll hinter den beantragten bzw. vorhandenen Baukörpern abgegrenzt werden, um hier zusätzliche bauliche Möglichkeiten einzuschränken.

Diese beantragten Änderungen sind mit den zu beteiligenden Grundstücksnachbarn abgestimmt und einvernehmlich geregelt.

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht ergeben sich gegen die beantragten Änderungen keine negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild.

Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch diese Änderung nicht.


Pasler