Stadt Drensteinfurt
-Stadtbauamt -
61-26-1.22 pa-re

Drensteinfurt, den 10.1.1989

Begründung und Abwägung

zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.22 "Ossenbeck I" gem. § 13 Baugesetzbuch und § 81 Bauordnung NRW

Der Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Drensteinfurt, Flur 31, Nr. 490 und 491, gelegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.22 "Ossenbeck I", beabsichtigt, diese Grundstücke der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Der Bebauungsplan sieht für diese Grundstücke im vorderen Bereich eine 2geschossige und im hinteren Bereich eine 1geschossige Bebauung vor.

Da die vorgesehene Bebauung als 1Geschoß mit ausgebautem Dach errichtet werden soll, stehen diese Festsetzungen der Verwirklichung entgegen.

Der Grundeigentümer bittet, die auf der mit "K" festgesetzten Fläche um 2 m nach Osten zu verschieben.

Die an dieser Straße vorherrschenden Grundstücke sind 2geschossig, ohne ausgebautem Dach, bebaut. Im nördlichen Bereich dieser Straße schließt sich eine 1geschossige Bebauung, ebenfalls ohne ausgebautem Dach, an.

Die Grundstücke sollen mit Doppelhäusern bebaut werden und würden durch die sich daraus ergebende geringe Grundstücksgröße kostengünstig erstellt werden können.

Gleichzeitig wird beantragt, ebenso wie auf der westlichen Straßenseite auch für diesen Grundstücksbereich die Errichtung von Dachgauben zuzulassen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Dachgauben nur bei 45-50° steilen Dächern zulässig. Die gestalterischen Festsetzungen schreiben für diese Grundstücke jedoch eine Dachneigung von 30° - 35° vor. Damit der Grundeigentümer das Dachgeschoß optimal nutzen kann bittet er, die Dachneigung auf 38° anzuheben und die Errichtung von Dachaufbauten (Dachgauben) für diese Dachneigung zuzulassen.

Mit dieser Regelung wird nicht nur eine optimale Gebäudeausnutzung gewährleistet. Hinzu kommt auch, daß durch die höhere Bauausnutzung ein größerer Personenkreis angesprochen wird.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Dachneigungen unterschiedlichster Größenordnung vorhanden. Auch weisen verschiedene Dächer Gauben aus. Unter diesem Gesichtspunkt ist es städtebaulich vertretbar, für den hier angesprochenen Grundstücksbereich eine steilere Dachneigung festzusetzen und die Errichtung von Dachaufbauten zuzulassen, zumal auf der westlichen Straßenseite eine gleichlautende Regelung durch Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt ist.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird somit nicht nachteilig beeinflußt.

Kosten entstehen der Stadt durch diese Änderung nicht.

(Pasler)