

## Begründung

zur 42. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.22 „Ossenbeck I“  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

### **Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderungen:**

Die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Drensteinfurt, Flur 31, Flurstück 5 (Heimstättenweg 40) stellen den Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ (Anlage 1).

Mit der Änderung soll ein zweigeschossiger Anbau an das vorhandene Wohngebäude ermöglicht werden (Lageplan: Anlage 2, Ansichten: Anlagen 3 und 4).

Nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist lediglich eine eingeschossige Bauweise zulässig.

Die bisherige Festsetzung „A“ oder „D“ soll daher um die Alternative „K“ (siehe Anlage 5) erweitert werden.

Auch auf Nachbargrundstücken findet sich zum Teil zweigeschossige Bebauung, so dass sich das Vorhaben städtebaulich einpasst.

Zwangsläufig mit der Änderung verbunden ist – in Abweichung von den textlichen Festsetzungen Nr. 1 Satz 2 (siehe Anlage 5) eine höhere Traufhöhe des Anbaus als des vorhandenen 1,5-geschossigen Hauptgebäudes.

Aus der Anlage 6 sind die rechtskräftige und die angestrebte Fassung ersichtlich.

Die Zustimmung der angrenzenden Grundeigentümer liegt vor.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes 1.22 „Ossenbeck I“ behalten ihre Gültigkeit.

### **Geltungsbereich der Änderung:**

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Drensteinfurt, Flur 31, das Flurstück 5 (Heimstättenweg 40). Er ist in dem beigefügten Auszug aus dem Bebauungsplan (Anlage 6) ersichtlich.

### **Belange des Umweltschutzes/Umweltbericht:**

Diese vereinfachte Änderung fällt gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht unter die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung/eines Umweltberichtes.

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**  
**gem. §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB sowie § 19 BNatSchG:**

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung ist eine Bilanzierung nicht erforderlich.

**Sonstige zu berücksichtigende Belange:**

Die gem. § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung und gem. Abs. 8 auch bei ihrer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung zu berücksichtigenden Belange werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind erfüllt.



Bernd Oheim

**Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.22  
„Ossenbeck I“
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Ansichten west und Ost
- Anlage 4: Ansichten Nord und Süd
- Anlage 5: Auszug aus den Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Übersichtsplan zur 42. Änderung

Anlage-Nr.:

Bauherrin/Bauherr

Schlierkamp Anne Heimstättenweg 40 49317 Drensteinfurt

Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.)

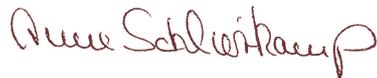
Drensteinfurt Heimstättenweg 40

Gemarkung(en)	Flur(en)	Flurstück(e)
Drensteinfurt	31	5

Hiermit beantrage ich für das oben genannte Grundstück eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 1.22 "Ossenbeck".

Absicht der Änderung ist die Festlegung der Geschossigkeit auf 2 Geschosse, die Festlegung der Dachneigung auf 30°-35° und eine Traufhöhenanhebung über die Traufhöhe des Hauptgebäudes.  
Ziel ist die Angleichung an die bereits erfolgte Bebauung auf den beiden Nachbargrundstücken.  
Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll die Baumassen der Nachbarbebauung anzugleichen.  
Durch die Erweiterung im hinteren Teil des Grundstücks wird die städtebauliche Absicht der traufständigen Einzelbebauung entlang des Heimstättenweg nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

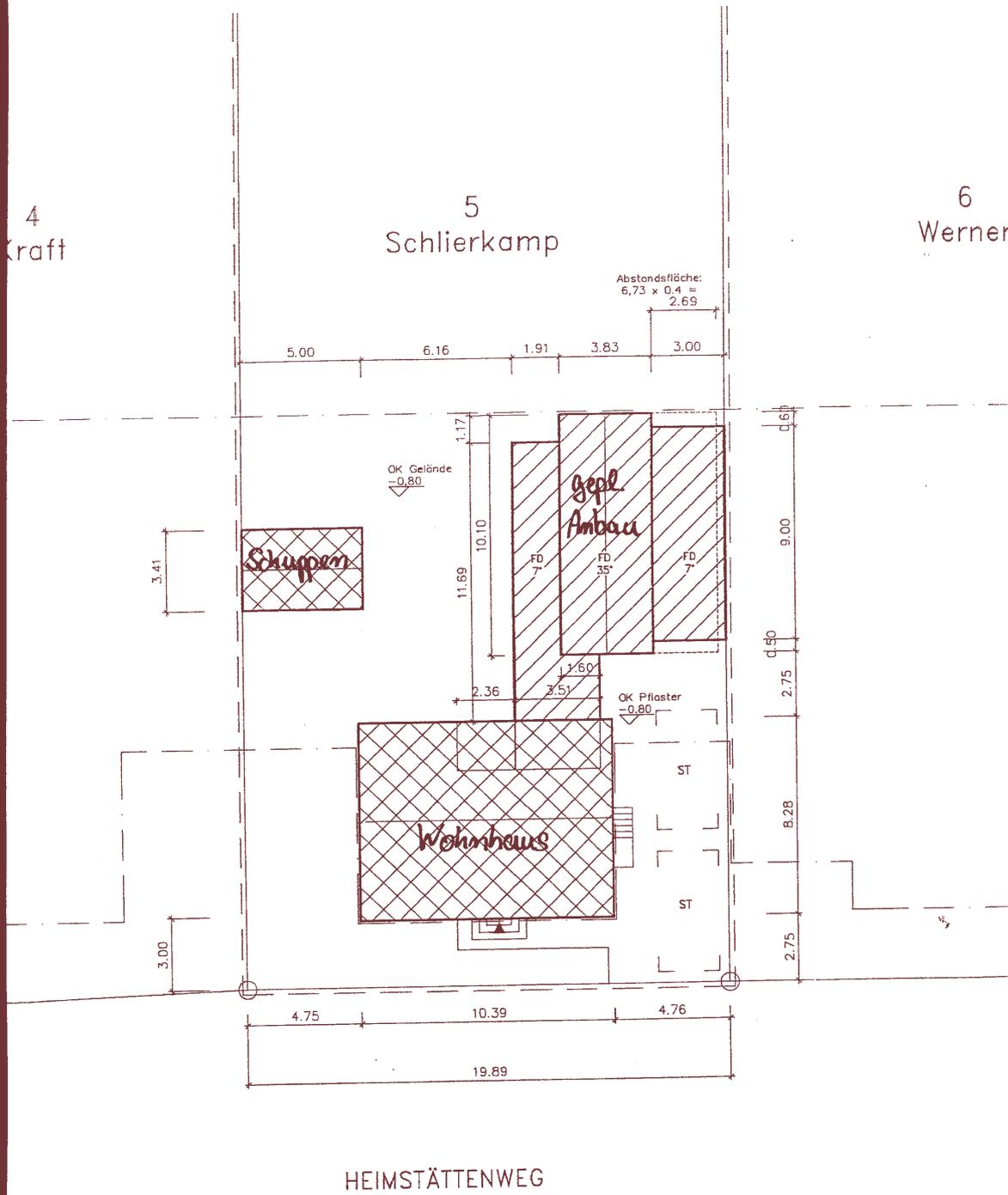


Anlage 1 der Begründung

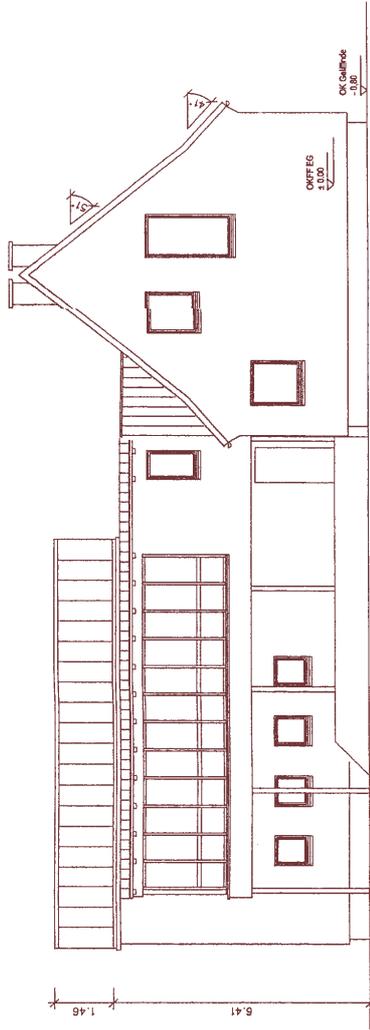
4  
Kraft

5  
Schlierkamp

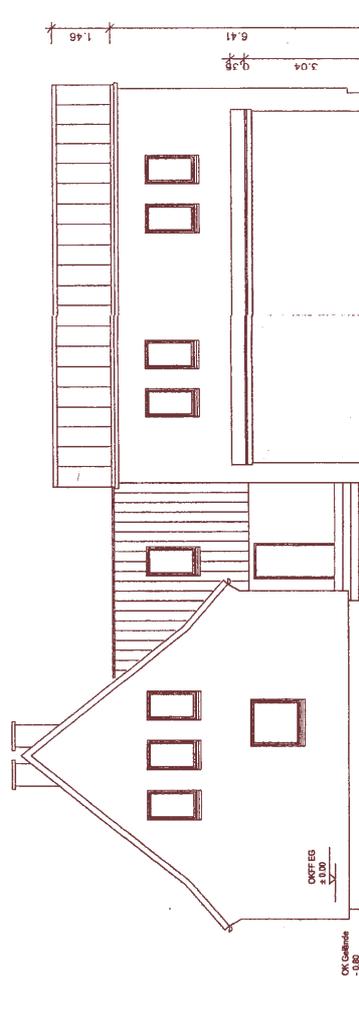
6  
Werner



Anlage 2 der Begründung



ANSICHT WEST



ANSICHT OST

Als Eigentümer des Grundstücks: Flurstück 6, Flur 31 bin ich mit der auf diesen Plänen dargestellten Bebauung einverstanden. Dies gilt auch für meinen Rechtsnachfolger.

Reinhard Werner, Heimstättenweg 38, 48317 Drensteinfurt

Als Eigentümer des Grundstücks: Flurstück 4, Flur 31 bin ich mit der auf diesen Plänen dargestellten Bebauung einverstanden. Dies gilt auch für meinen Rechtsnachfolger.

Manfred Kraft, Heimstättenweg 42, 48317 Drensteinfurt

Bauvorhaben : Anbau an ein Wohnhaus

Baustelle : Baugbiet: "Ossebeck"  
Heimstättenweg 40  
48317 Drensteinfurt  
Gemarkung: Drensteinfurt  
Flur: 31 , Flurstück: 5

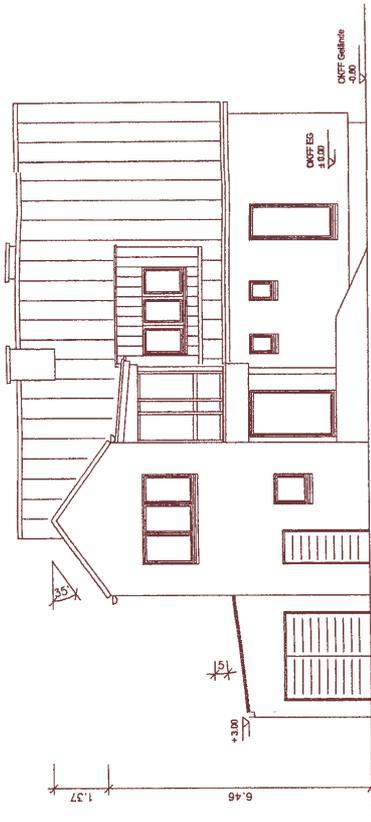
Baufrau : Anne Schlierkamp  
Heimstättenweg 40  
48317 Drensteinfurt

Architekt : Dipl.-Ing. Architekt  
Stefan Patberg  
Steuerstr. 31  
59348 Lüdinghausen

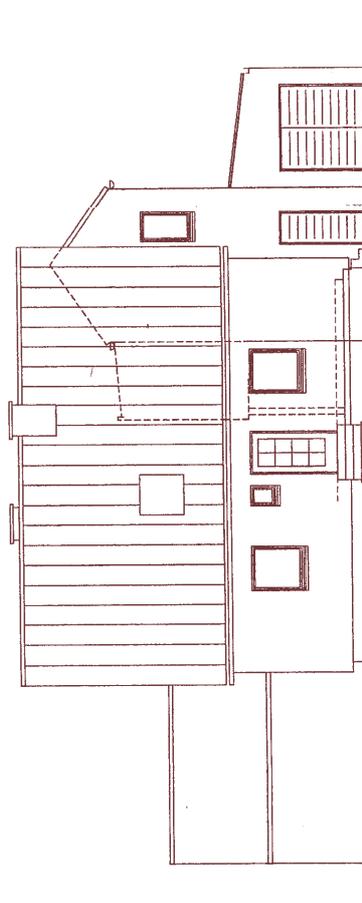
Planart : ANSICHTEN WESTEN OSTE  
12-08-05 | 40-01-05 | M 1:100  
Datum Version Maßstab



Anlage 3 der Begründung



ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD

Als Eigentümer des Grundstücks: Flurstück 6, Flur 31 bin ich mit der auf diesen Plänen dargestellten Bebauung einverstanden.  
Dies gilt auch für meinen Rechtsnachfolger.

Reinhard Werner, Heimstättenweg 38, 48317 Drensteinfurt

Als Eigentümer des Grundstücks: Flurstück 4, Flur 31 bin ich mit der auf diesen Plänen dargestellten Bebauung einverstanden.  
Dies gilt auch für meinen Rechtsnachfolger.

Manfred Kraft, Heimstättenweg 42, 48317 Drensteinfurt

Bauvorhaben : Anbau an ein Wohnhaus

Baustelle : Baugelbiet: "Ossembeck"  
Heimstättenweg 40  
48317 Drensteinfurt  
Gemarkung: Drensteinfurt  
Flur: 31 ; Flurstück: 5

Baufrau : Anne Schlierkamp  
Heimstättenweg 40  
48317 Drensteinfurt

Architekt : Dipl.-Ing. Architekt  
Stefan Patberg  
Steversstr. 31  
59348 Lüdinghausen

Planart : ANSICHTEN NORDEN SÜD  
12-08-05 40-01-05 | M 1:100  
Datum Version Maßstab



Anlage 4 der Begründung

## Bebauungsplan Nr. 1.22 "Ossenbeck"

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Buchstabe = Schlüssel

Für jeden Schlüssel gelten die folgenden senkrecht darunter angekreuzten Festsetzungen.

Schlüssel	A	B	C	D	E	F	G	H	J	K	L	M
1 Geschöß	X	X	X									
1 Geschöß + ausgebautes Dachgeschöß				X	X	X	X	X				
2 Geschosse									X	X	X	X
0-30 cm Sockelhöhe <sup>1</sup>	X	X		X		X			X			
30-80 cm Sockelhöhe <sup>1</sup>			X		X		X	X		X	X	X
0-20 cm Drempehhöhe	X	X	X	X	X				X	X	X	X
20-80 cm Drempehhöhe						X	X	X				
Flachdach (bis 5° Neigung)	X											
symmetrisches Satteldach		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Walmdach												X
30°-35° Dachneigung (+/- 3 Grad)		X	X				X		X	X		
45°-50° Dachneigung (+/- 3 Grad)				X	X	X		X			X	

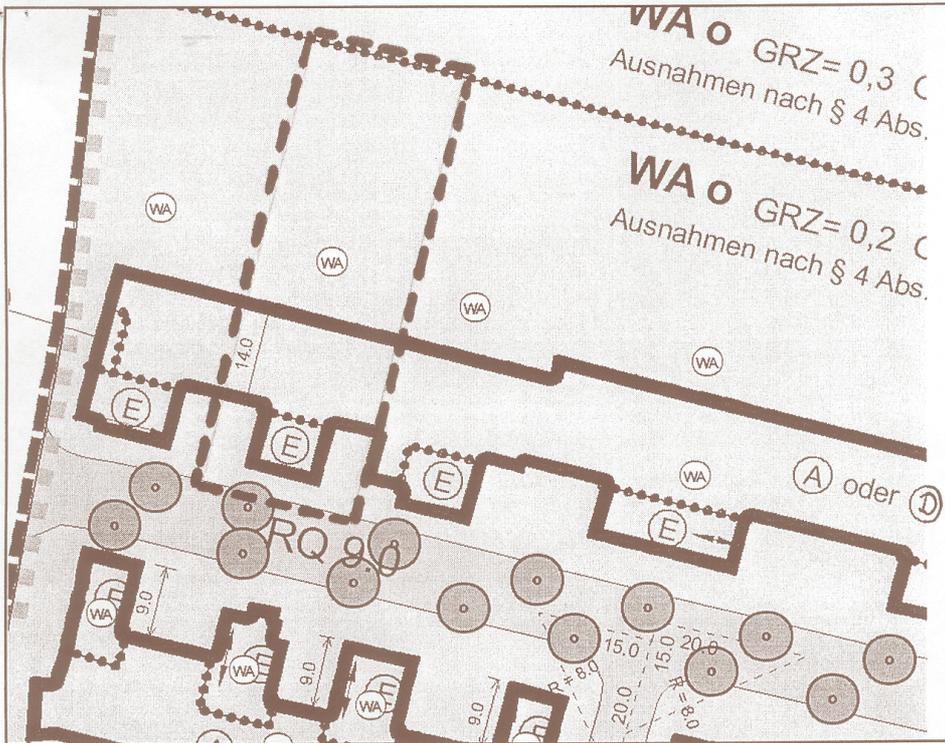
<sup>1</sup> Anmerkung: Sockelhöhe = Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden über Oberkante Straßenkrone vor dem Haus.

1. Damit Neubauten, Anbauten und Umbauten sich dem Maßstab der vorhandenen Nachbarbebauung anpassen, sind für sie die durch einen Buchstaben im Kreis (Schlüssel) angegebene Sockelhöhe, Geschößzahl, Drempehhöhe, Dachform, Dachneigung und soweit angegeben die Hauptfirstrichtung bindend. Anbauten dürfen ferner in Traufe und First nicht höher als das Hauptgebäude werden. Dachaufbauten sind nur auf 38° bis 50° steilen Dächern zulässig und müssen von Ortgang, Traufe und First einen Abstand von mindestens 80 cm einhalten.  
Von öffentlichen Straßen her sichtbare Fenster- und Türöffnungen bei Anbauten und Umbauten vorhandener Gebäude: max. 2 qm Größe, stehendes Rechteck.
2. Als Wandflächen sind nur Sichtmauerwerk oder heller Putz, als Dachdeckung nur schwarze, graue, rote oder rotbraune Ziegel, Betondachsteine oder Schieferplatten zulässig. Für Teilflächen (bis zu 20% der Gesamtfläche aller Bauvorhaben auf dem Grundstück) sind andere Materialien wie Holz, Kupfer, Sichtbeton zulässig. Das Material ist der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen. Diese Vorschrift schließt Sonnenkollektoren nicht aus.
3. Nebenanlagen (ausgenommen sind Zaunanlagen zur Einfriedigung der Grundstücke) gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werden zwei Garagen nebeneinander gebaut, müssen sie in Höhe und Vorderkante übereinstimmen.
4. In Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur Hecken oder Zäune bis 80 cm und Mauern bis 30 cm Höhe zulässig. In Sichtdreiecken an Verkehrsknoten darf die Bepflanzung nur 80 cm hoch werden.
5. Die Grundstücke an der Bundesstraße dürfen keine Zu- und Ausfahrten zu dieser Straße erhalten.
6. Auf Gehwegen, befahrbaren Wohnwagen und Parkstreifen sind nur Platten oder Formsteine aus Beton, außerdem auf allen Fahrbahnen von 4,5 m Breite an aufwärts Makadambeläge zulässig.

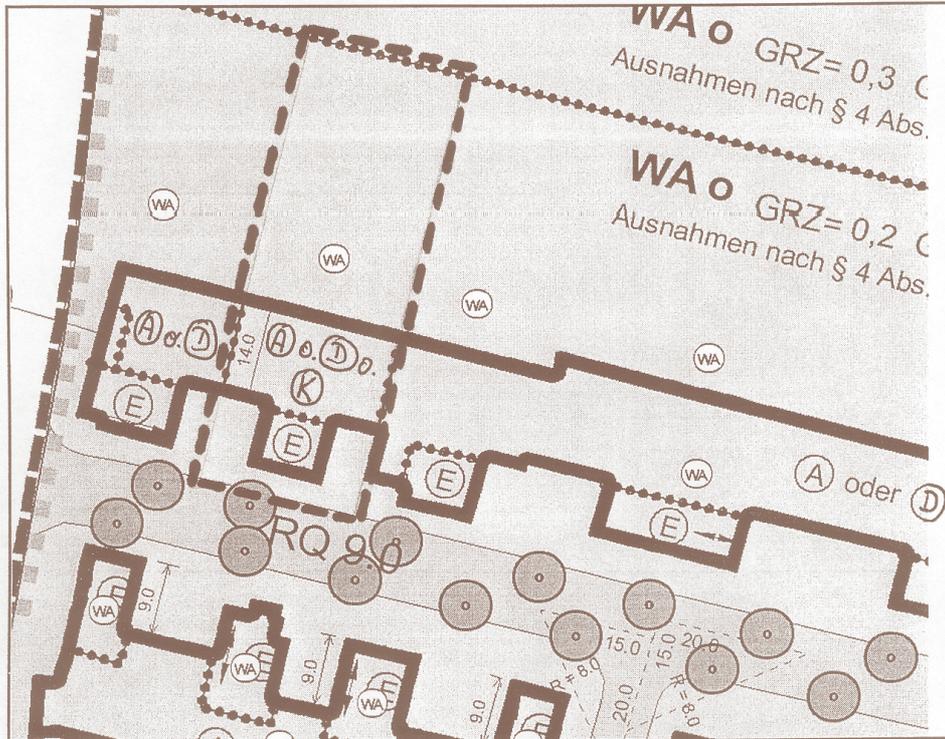
**Anlage 5 der Begründung**

Bisherige Darstellung:

Anlage 6 der Begründung



Neue Darstellung:



Übersichtsplan zur 42. Änderung des Bebauungsplanes 1.22 „Ossenbeck I“  
der Stadt Drensteinfurt

Stadt Drensteinfurt, Der Bürgermeister