

Stadtbauamt  
61 26 3.01 pa-re

Drensteinfurt, den 28. Dez. 1982

B e g r ü n d u n g

=====

zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Brockamp"  
im Bereich der 3-geschossigen Bauweise

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3.01 "Brockamp" sieht nördlich der Landstraße 850, westlich und südlich der geplanten Verbindungsstraße und östlich des Fuß- und Fahrweges eine 2- und bis 3-geschossige Wohnbebauung vor. Bei der bis zu 3-geschossigen Bauweise ist außerdem eine geschlossene Bebauung festgesetzt.

Der heutige Baulandmarkt und die in diesem Bereich vorhandenen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse lassen die Verwirklichung dieser Planaussage nicht mehr zu. Eine Überplanung mit realistischen Festsetzungen ist unumgänglich.

1. Erschließung:

An der bislang vorgesehenen Erschließung ändert sich nichts. Die Grundstücke bleiben nach wie vor von der Landstraße (vorwiegend Altbebauung) und der Verbindungsstraße (Neubebauung) erschlossen.

2. Wohnbebauung:

Die überbaubaren Flächen werden nicht reduziert. Dem heutigen Trend entsprechend und damit der Verwirklichung zugänglich gemacht, sollen die festgesetzten Geschosse herabgestuft werden. Entgegen der 2- bzw. bis 3-geschossigen Bauweise ist nunmehr eine 1-geschossige Bauweise in dem Bereich der Neubebauung vorgesehen. In dem Bereich der Altbebauung sind Festsetzungen entsprechend dem Bestand getroffen worden.

3. Immissionen:

Die Landstraße 850 ist keine Straße, die stark frequentiert ist. Lärmbelästigungen, die in das von der Umplanung betroffene WA-Gebiet eindringen könnten, sind nicht vorhanden. Im übrigen sind nur solche Grundstücke mit Wohnbebauung versehen, die nach dem ursprünglichen Plan ebenfalls bebaut werden konnten. In die bestehenden Rechte der Grundstücksnutzung wurde somit nicht eingegriffen.

#### 4. Gestaltung:

Zur ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen durch Erlaß einer Gestaltungssatzung nach § 103 Abs. 1 BauO NW einzuwirken. Diese gestalterischen Festsetzungen sind der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG gemäß in den Bebauungsplan aufgenommen und nehmen an dem gesamten Planaufstellungsverfahren teil.

Wenn auch die gestalterischen Festsetzungen den Grundeigentümern in der baulichen Nutzung Schranken auferlegen, so sind sie im Interesse der Allgemeinheit unerläßlich und auf das mindeste beschränkt. Ohne diese Festsetzungen könnte sich ein Erscheinungsbild entwickeln, daß der gewollten städtebaulichen Ordnung erheblich entgegensteht.

In der Ursprungsplanung ist eine Dachneigung von 20° bis 25° vorgesehen. Wegen der nicht gegebenen Möglichkeit, das Dach wohnbaumäßig zu nutzen, wird eine Dachneigung gewählt, die eine solche Nutzung ermöglicht.

Die Firstrichtungen entsprechen im Bereich der Altbauung den Gegebenheiten, während im Bereich der Neubauung solche Firstrichtungen gewählt wurden, die eine optimale Grundstücksausnutzung und Nutzung der Sonneneinstrahlung gewährleisten.

Die Fußbodenoberkante ist wegen einer einheitlichen Höhenentwicklung der Gebäude einheitlich festgesetzt.

Drempel sind zugelassen, um die Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses zu gewährleisten, weil oftmals Einliegerwohnungen erstellt werden sollen.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung sind, wie in dem übrigen Plangebiet, keine Dachausbauten zugelassen. Sie könnten, werden sie nur vereinzelt errichtet, störend wirken.

Flachdächer für freistehende Garagen und Nebenanlagen sollen zu dem übrigen Plangebiet nicht in Konkurrenz stehen und sind deshalb auch für diesen Planbereich vorgeschrieben.

Um eine aufgelockerte Außenwandgestaltung zu erreichen, sind außer Mauerziegel oder Klinker auch andere Materialien zugelassen.

Vorgärten sind nicht mit festen Einfriedigungen zu umfassen, weil in diesem Bereich unterschiedliche Einfriedigungen, sowohl in Art und Form als auch in der Gestaltung, vermieden werden sollen. Zur Erreichung einer durchgründenden Gestaltung sind die Vorgartenflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und höchstens bis zu 20 cm Höhe von der öffentlichen Fläche gesehen, abzugrenzen.

In diesen Bereichennist die gestalterische Freiheit der Bauherren gem. § 103 Abs. 1 BauO NW einzuschränken.

5. Bodenordnung:

Aufgrund der bisherigen Planung ist für diesen Bereich bereits ein gesetzliches Umlegungsverfahren eingeleitet worden. Die Änderung entspricht im wesentlichen den Wünschen der Grundeigentümer, so daß nachteilige Wirkungen nicht zu befürchten sind.

6. Kosten:

Durch diese Änderungsmaßnahme entstehen keine Kosten, da Erschließungsanlagen nicht von der Änderung betroffen sind.

  
(Pasler)