

Stadtbauamt  
61-06-1.22 pa-wi  
(122\_33.BEG)

Drensteinfurt, den 29.05.96

## BEGRÜNDUNG

zur 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.22 „Ossenbeck I“  
gem. § 13 BauGB und § 86 BauO NW

Der Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Drensteinfurt, Flur 31, Nr. 425, gelegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ beabsichtigt, die hinterliegende Fläche an Bewerber zu veräußern, die die für diesen Bereich festgesetzte überbaubare Fläche mit einem Doppelwohnhaus bebauen wollen.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. Anlage 1) ist auf einer Tiefe von 10 m ein eingeschossiges Gebäude mit einer Dachneigung von 45 - 50 Grad und einer Drempelhöhe von 20 - 80 cm (Buchstabe F der textlichen Festsetzungen) festgesetzt. Auf einer Tiefe von 8 m ist ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach (bis 5 Grad Neigung) und einer Drempelhöhe von 0 - 20 cm (Buchstabe A der textlichen Festsetzungen) möglich.

Nach Angaben soll das Grundstück mit dem in der Anlage 2 dargestellten Gebäuden bebaut werden. Nach Teilung des Grundstückes ständen für jedes Wohngebäude noch etwa 775 qm zur Verfügung, die sich gut mit einem Energiesparhaus und zum Süden/Westen ausgerichteter Terrasse bebauen ließen. Dazu müßte jedoch die in Nord/Süd-Richtung festgesetzte Firstrichtung aufgegeben und in eine Ost/West-Richtung geändert werden.

Der zwischen dem Flieder- und dem Lindenweg liegende Grundstücksbereich soll durch die Planfestsetzungen die an diesen Straßenzügen vorhandene Bebauung sowohl mit dem Flachdach als auch mit der Firstrichtung aufnehmen. Aus städtebaulicher Sicht würde sich gegen die Anhebung der Dachneigung in den mit A) bezeichneten Bereich (siehe Planauszug zur beiliegenden Satzung) nicht negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken. Auch die Änderung der Firstrichtung würde sich der Umgebungsbebauung anpassen, zumal im nördlichen Bereich unterschiedliche Firstrichtungen festgesetzt sind.

Um eine Anpassung an den Umgebungsbereich zu gewährleisten, sollte die Traufhöhe auf 3,30 m über zugehöriger Erschließungsstraße festgesetzt werden. Damit eine Wahlmöglichkeit bis zur Ausnutzung nach dem Buchstaben F auch für die südlich angrenzenden Grundeigentümer ermöglicht wird, sollte der in diesen Bereichen festgesetzte Buchstabe A um den Buchstaben F ergänzt und die Firstrichtung sollte aufgehoben werden. Mit diesem Vorschlag könnte künftigen Planänderungswünschen vorgebeugt werden.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt.

Altlasten sind in dem Änderungsbereich nicht bekannt.

Kosten entstehen der Stadt durch dieses Änderungsverfahren nicht.

  
(Pasler)