

Stadtbauamt  
Az. 61.06.1.22

Drensteinfurt, den 11.03.2003

Dateiname: (Begründung 030311)

### Begründung

#### **zur 1. Änderung der 36. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Die 36. Änderung des Bebauungsplanes 1.22 „Ossenbeck I“, seit dem 10.12.1999 rechtskräftig, regelt die Bebauung für ca. 20 Grundstücke im Bereich des Heuweges. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, 1 Vollgeschoss, GRZ 0,4, bebaubar mit Einzel- und Doppelhäusern, Dachneigung: Satteldach 35 – 45 Grad, Pultdach max. 12 Grad. Dazu bestimmt die Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen:

3. „Für Satteldächer wird die Firsthöhe als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes auf max. 6,50 m festgesetzt, die Traufhöhe wird als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut auf max 3,50 m festgesetzt.  
Für Pultdächer wird die Traufhöhe als Abstandsmaß Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis Schnittpunkt der Höheren Außenwand mit Oberkante Dachhaut auf max. 6,00 m festgesetzt.“

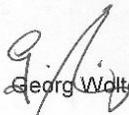
Die Festsetzungen aus dem Jahr 1999 wurden im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan „Ossenbeck I“ von 1981 entwickelt. Zur Firsthöhe gibt es im Ursprungsplan keine Vorgaben. Hier wurde für den Bereich Heuweg in der 36. Änderung für Satteldächer eine Höchstgrenze von 6,50 m, für Pultdächer auf der höheren Seite von 6,00 m festgelegt. Nunmehr zeigt sich, dass die geringe Höhenfestlegung für die Satteldächer die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich Heuweg im Gegensatz zu den anderen Bereichen im Baugebiet Ossenbeck I stark einschränkt und mit zeitgemäßem Wohnungsbau nicht übereinstimmt.

Aus diesem Grund sind beim Kreis Warendorf fünf Bauanträge gemäß § 68 Abs. 1 S. 1 BauO NW im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren eingereicht worden, bei denen die Firsthöhe von 6,50 m überschritten wird.

Ich bin der Ansicht, dass eine Erhöhung der Firsthöhe für Satteldächer durch eine entsprechende Bebauungsplanänderung erfolgen sollte, um den Bereich Heuweg nicht gegenüber dem übrigen Baugebiet Ossenbeck I unnötig und ohne städtebaulichen Grund zu benachteiligen. Damit würde den Bauherren eine bessere Bebaubarkeit ihrer Grundstücke ermöglicht. Eine Eingrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude ist bereits durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss, die Traufhöhe und die Dachneigung gegeben.

Hierzu ist in der Ziffer 3 der Textlichen Festsetzungen die maximale Firsthöhe für Satteldächer von 6,50 m auf 8,50 m zu ändern. Die maximale Firsthöhe für Pultdächer von 6,00 m und die festgesetzte Traufhöhe von 3,50 m kann beibehalten werden. Auch alle anderen Festsetzungen der 36. Änderung des Bebauungsplanes 1.22 „Ossenbeck I“ behalten ihre Gültigkeit.

Die Bebauungsplanänderung fällt nicht unter die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem UVP-Gesetz. Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch die Änderung nicht.

  
Georg Woltering