

Stadtbauamt

Drensteinfurt, den 3.5.1983

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung und 1. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.24 "Sandstraße".

1. Allgemeines

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.24 "Sandstraße" ist in dem Grundstücksbereich westlich der Sandstraße die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes notwendig geworden.

Bei der beabsichtigten Bodenneuordnung wurde von den Grundstückseigentümern der Antrag erhoben, die Grundstücke der Gemarkung Drensteinfurt, Flur 3, Nr. 105 und 107 in die Bebauungsmöglichkeit mit einzubeziehen.

Diese Grundstücke sind im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt für eine wohnbauliche Nutzung dargestellt und können durch Erweiterung des Bebauungsplanes der wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Zur Erschließung dieser zusätzlichen Fläche ist eine zusätzliche Erschließungsstraße notwendig, die teilweise in den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hineingreift. Aus diesem Grunde ist die Änderung des Planes notwendig.

2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen von der Sandstraße in westlicher Richtung abzweigenden Stichweg. Dieser Stichweg ist bereits Inhalt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Zur Erschließung der in dem Erweiterungsbereich gelegenen Grundstücke ist die Verlängerung des Stichweges nach Norden und kurz nach Süden erforderlich.

Entlang der ehemaligen Bebauungsplangrenze soll eine Fußwegeverbindung zu der vorhandenen Gräfte geführt werden, um die Verbindung Hammer Straße/Sandstraße aufrecht zu erhalten. Eine Weiterführung der Gräfte im hinteren Bereich des Hauses Südwall Nr. 26 ist nicht möglich, weil in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan diese Fläche dem Haus Südwall 26 zugeschlagen werden sollte und der Eigentümer auf die Zuweisung dieser Parzelle besteht. Damit dieses fast 100 % bebaute Flurstück einen für die heutige Erholung notwendigen Freiraum erhält, ist die Zuweisung auch aus planungsrechtlicher Sicht zu vollziehen.

Die Entwässerung der Grundstücke kann durch Einleitung in den vorhandenen Kanal in der Sandstraße erreicht werden.

3. Bebauungsstruktur

In dem Erweiterungsgebiet ist eine Bebauung vorgesehen, die von der Struktur her den bisher ausgewiesenen Wohnbauformen

gleichkommt.

Durch den genügend großen Abstand zu der Altstadtbebauung am Südwall und zu den vorhandenen Gebäuden auf dem Gelände des Krankenhauses kann eine störende Berührung unterschiedlicher Bauformen bzw. verschiedenartiger Gebäudestrukturen ausgeschlossen werden.

Die in der Erweiterungsfläche gelegenen Grundstücke sollen eine Größe von etwa 400 - 550 qm erhalten und passen sich den östlich anschließenden Grundstücksgrößen in etwa an.

4. Kosten

Für den Straßenbau werden etwa 35.000,-- DM Kosten und für den Kanalbau etwa 40.000,-- DM Kosten zu erwarten sein.

5. Gestalterische Vorschriften

Zur ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen durch Erlaß einer Gestaltungssatzung nach § 103 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen einzuwirken. Diese gestalterischen Festsetzungen sind der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24. November 1982 gemäß in den Bebauungsplan aufgenommen und werden an dem gesamten Planaufstellungsverfahren teilnehmen.

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, das der gewollten städtebaulichen Ordnung erheblich entgegensteht.

Die Höhenlage der Gebäude wurde festgesetzt, um stark voneinander abweichende Entwicklungen zu vermeiden.

Die Drenpel sind zugelassen, um die Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses zu gewährleisten, weil oftmals Einliegerwohnungen oder die Größe der Familie den Ausbau des Dachgeschosses erfordern.

Da gerade bei steileren Dächern in der Regel ein Dachausbau mit Einrichtung einer Wohnung vollzogen wird, sind bei einer Dachneigung von mehr als 40° auch Dachausbauten (Dachkauben) zugelassen.

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

Die Errichtung eines Abstellplatzes vor Garagen soll die allgemeine Parkraumnot beseitigen helfen, und besondere Parkflächen entbehrlich machen.

Die Einschränkung der Wand- und Dachflächen auf bestimmte zu verwendende Materialien findet ihre Grundlage in den bereits errichteten Gebäuden. Es soll eine möglichst einheitliche Farbgestaltung der Umgebung ermöglicht werden und damit zu einem einheitlichen Charakter des Gebietes führen.

Dieselbe Begründung gilt für die Farbgestaltung der Dacheindeckung.

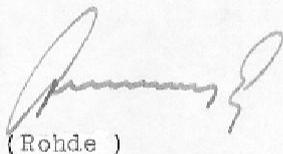
Vorgärten sind nicht mit festen Einfriedigungen zu umfassen, weil unterschiedliche Einfriedigungen, sowohl in Art und Form als auch in der Gestaltung, vermieden werden sollen. Lediglich zum Verkehrsraum sind Vorgartenflächen bis zu einer Höhe von maximal 20 cm, gemessen von der Bürgersteigoberkante, durch Kantensteine abzugrenzen.

Die Dachneigung ist gewählt worden, um in Anpassung an das übrige Gebiet ein einheitlich geordnetes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die festgesetzte Firstrichtung ist der in dem bereits rechtsverbindlichen Plan angepaßt und führt mit der Zuweisung der Gartenfläche zu dem südwestlichen Bereich zu einer optimalen Nutzung des Grundstückes.

6. Bodenordnung

Die in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke werden im freiwilligen Verfahren geordnet.



(Rohde)