

als der auf lediglich rechtlich möglichen aber nicht realen Gebäudetiefen basierenden Festlegung der Firsthöhen. Es ist jedoch festzuhalten, daß hierdurch z.T. eine geringere Steuerung der Verschattung der Nachbargrundstücke in diesem relativ eng bebauten Bereich möglich ist, als die Verwaltung mit ihrem ursprünglichen Entwurf beabsichtigt hatte.

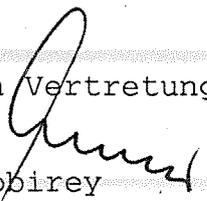
Unter Abwägung aller Gesichtspunkte wird dennoch der Festsetzung einer einheitlichen Dachneigung und maximalen Drempeelhöhe der Vorzug gegenüber einer Festsetzung der maximalen Firsthöhe einzuräumen sein.

Die von dem Einwender Ehlert vorgebrachte Anregung (vgl. Anlage 3a, Pkt. 2 - 4), die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der zulässigen Grundstückseinfriedigungen sowie der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen derart zu modifizieren, daß die von ihm oder anderen Bauherren errichteten bzw. geplanten Anlagen eine materielle Zulässigkeit erhielten, sollte aus dem hier durchzuführenden Verfahren ausgeklammert bleiben. Da die betreffenden Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Spiekerhof" gleichermaßen gelten, ist eine diesbezügl. Änderung in ihrer Notwendigkeit und möglichen Auswirkung sinnvollerweise daher zunächst in den räumlichen Gesamtzusammenhang einzuordnen und daran zu bewerten. Soweit die erforderlichen inhaltlichen und rechtlichen Voraussetzungen zu einer entsprechenden Änderung vorliegen, ist beabsichtigt, zu einem späteren Zeitpunkt eine für den gesamten Planbereich geltende Neufassung der hier berührten örtlichen Bauvorschriften durch einen, von den Verfahrensregelungen zur Bebauungsplanänderung entbundenen Satzungsbeschluß auf der Basis des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vorzunehmen. Mit dieser Verfahrensweise soll einer weiteren Zersplitterung des Baurechts im Spiekerhof vorgebeugt werden, zumal sich die Fragen der Einfriedigungen und sonstigen Nebenanlagen trotz unterschiedlicher Ausprägung der Teilgebiete des Spiekerhofes einheitlich regeln lassen. Dieses war im Falle der Dachneigung leider nicht möglich.

Verfahrenshinweise

Der Bebauungsplanentwurf wird den Beteiligten nach Beschlußfassung zur erneuten Stellungnahme zugeleitet. Über die eingehenden Bedenken und Anregungen soll dann in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses und der Stadtverordnetenversammlung entschieden werden.

In Vertretung


Sobirey
Erster Beigeordneter

Anlagen

DER STADTDIREKTOR
- Amt 10 -

Urschr.

Amt 6A

zurückgereicht.

Beschlossen entsprechend Beschlußentwurf.

Dülmen, 17.09.93

I. A.


(Schriftführer)

115 Stück Kopien
gefertigt. 

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie die Begründung werden als gesonderte Niederschrift gemäß § 37 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Ausführung des Betreuungsgesetzes und zur Anpassung des Landesrechtes vom 03.04.1992 (GV NW S. 124) beim Planungsamt der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:

Zur Begründung wird auf die beigegefügte Anlage 1 verwiesen.

Ergänzend ist zu erläutern, daß für den betreffenden Bereich bereits ein Änderungsentwurf erstellt und den betroffenen Grundstückseigentümern einschließlich Begründung zur Stellungnahme zugeleitet wurde. Dieser ursprüngliche Entwurf sah abweichend von der nunmehr beabsichtigten Festsetzung einer Dachneigung von 28 ° sowie einer Drempehöhe von 0,50 m ausschließlich eine auf max. 7,00 m festgesetzte Firsthöhe vor. Ausgangspunkt für diese Festsetzung der Firsthöhe bildet die Tatsache, daß der rechtskräftige Bebauungsplan innerhalb des betroffenen Gebietes nach der Lage der festgesetzten Baugrenzen höchst unterschiedliche und dabei im östlichen Bereich mit bis zu 19 m sehr große Gebäudetiefen zuläßt. Damit wären in diesem Bereich, in dem gegenwärtig bereits die Errichtung von Satteldächern mit 26 ° ± 2 ° Neigung zulässig ist, unter voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudetiefen, Firsthöhen von über 7,00 m und dementsprechend große Ausbaupkapazitäten des Dachgeschosses zu erreichen (vgl. Anlage 2).

Innerhalb des westlichen Bereiches mit bisheriger Festsetzung "Flachdach" ließe dagegen eine Dachneigung von max. 28° aufgrund der geringeren zulässigen Gebäudetiefen lediglich eine Firsthöhe von z.B. 6,10 m und somit weniger günstige Nutzungsmöglichkeiten des Dachgeschosses zu. (Bei dieser Gegenüberstellung wird von einer vorgegebenen Firstrichtung und einer "üblichen" Drempehöhe von 0,50 m ausgegangen.) Durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 7,00 m hätte dieser Unterschied relativiert und den Bauwilligen eine hohe Flexibilität bei der Durchgestaltung eingeräumt werden können, ohne gegenüber den bisherigen Ausbaumöglichkeiten im östlichen Änderungsbereich wesentliche Beschränkungen hervorzurufen.

Von seiten einzelner betroffenen Grundstückseigentümer wurden jedoch im Rahmen der Stellungnahme zu diesem Änderungsentwurf erhebliche Bedenken vorgetragen, die - auch im Vertrauen auf die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes - im wesentlichen auf die einheitliche Charakteristik des Änderungsbereiches und seiner Umgebung Bezug nehmen und daher gleiche planungsrechtliche Bedingungen hinsichtlich der Dachgestaltung erwarten (vgl. Anlage 3). Festzustellen ist in diesem Zusammenhang, daß die zulässigen Gebäudetiefen im östlichen Änderungsbereich als Ausgangspunkt der vormalig vorgesehenen Festsetzung einer Firsthöhe nicht ausgeschöpft sind und aller Wahrscheinlichkeit nach auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausgeschöpft werden oder aber durch die bereits vollzogene Satteldacherrichtung auf dem Grundstück Eichenhain 16, mit einer Firsthöhe von 5,80 m, maßstabbestimmende Fakten geschaffen wurden. Ausgehend von dieser Situation kann, auch unter dem Gesichtspunkt einer einheitlichen Gestaltung innerhalb des Änderungsbereiches und in Korrespondenz mit seiner Umgebung, der latenten Forderung nach einer für alle Grundstücke gleichermaßen festgesetzten Dachneigung ein höheres städtebauliches Gewicht eingeräumt werden

Begründung

zur XIII. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71/9
"Spiekerhof", Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 37

1. Lage im Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und vorhandene Nutzung

Der Bereich der XIII. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Spiekerhof" befindet sich im östlichen Teil des Gesamtgebietes dieses Bauleitplanes innerhalb der Straßen "Birkenhain, Eichenhain und Spiekerhof". Der Geltungsbereich dieser Änderung ist im Plan festgesetzt.

Seine Nutzung besteht aus 7 eingeschossigen Wohngebäuden, die im östlichen Teilbereich in geschlossener Bauweise und im westlichen Teilbereich in offener Bauweise angeordnet sind. Mit Ausnahme eines Wohngebäudes mit einem 28° geneigten Satteldach besitzen alle Gebäude innerhalb des Bereiches Flachdächer. Ergänzt wird die beschriebene Nutzung durch zugehörige Garagen sowie eine Umformerstation.

2. Bestehendes Planungsrecht

Das geltende Planungsrecht im Änderungsgebiet wird durch die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Spiekerhof" einschließlich der IX. vereinfachten Änderung sowie der I. Änderung der Satzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen des Bebauungsplanes abschließend bestimmt.

Ausgenommen der als "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Spezifizierung "Umformerstation" festgesetzten Fläche gelten für den gesamten Bereich die auf § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG!) basierenden Festsetzungen eines reinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 bei einem zulässigen Vollgeschoß.

Kopiert bei der Stadt Dülmen (10)

Sowohl für die Bauweise als auch die Dachform als wesentliche Festsetzung auf der Grundlage des § 103 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i.d.F. vom 27.01.1970 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB besteht eine räumliche Differenzierung des Änderungsbereiches. Dabei ist im östlichen Teilbereich geschlossene Bauweise bei der Dachform Satteldach mit einer Neigung von $26^\circ + 2^\circ$ festgesetzt, während im westlichen Teilbereich die Festsetzung offener Bauweise mit Flachdach besteht.

3. Ziel, Zweck und Gegenstand der XIII. vereinfachten Änderung

Durch die XIII. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sollen für den westlichen Teilbereich primär die Voraussetzungen für eine aus dem baulichen Bestand entwickelte Anpassung der Bebauung an aktuelle, allgemeine und individuelle Wohnbedürfnisse geschaffen werden sowie die planungsrechtlichen Bedingungen zur Beseitigung evidenter bautechnischer Unzulänglichkeiten der vorhandenen Flachdachgebäude herbeigeführt werden. Aufgrund des engen räumlichen und städtebaulichen Zusammenhanges mit der östlich angrenzenden Bebauung erfolgt eine Einbeziehung dieses Bereiches in die Bebauungsplanänderung, um damit eine auf das gesamte Erscheinungsbild abzielende Harmonisierung vorzubereiten.

Zu diesem Zweck werden nunmehr für den gesamten Bereich die Dachform "Satteldach" mit einer Neigung von 28° , eine jeweilige Hauptfirstrichtung sowie eine Drenpelhöhe von max. 0,50 m und weitere Detailbestimmungen zur Dachgestaltung festgesetzt. Diese Festsetzungskombination trägt einerseits den Bedürfnissen einer Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken Rechnung, stellt aber andererseits unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baukörperstellungen und tatsächlichen Gebäudetiefen auf eine gleichmäßige und auf die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse eingehende bauliche Gestaltung ab.

Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 als Rechtsgrundlage Anwendung findet und dementsprechend modifizierte Berechnungsvorschriften zum Maß der baulichen Nutzung gelten, kann auf eine

bisher festgesetzte Geschoßflächenzahl verzichtet werden, ohne daß dies einen faktischen Eingriff in bestehende Nutzungsrechte oder Planungsziele darstellen würde.

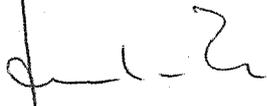
4. Formale Planungsbedingungen

Angesichts der komplexen Darstellungen im Plangrundriß des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Spiekerhof" ist für die Eindeutigkeit der geänderten Festsetzungen und Planaussagen die Erstellung eines für den Änderungsbereich geltenden gesonderten Bebauungsplanexemplares sinnvoll, das alle für die Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches erforderlichen Festsetzungen enthält. Mit Ausnahme der aus den Zielen und Zwecken des Änderungsverfahrens entwickelten Festsetzungen (vgl. Abschnitt 3) wurden alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inhaltsgleich, jedoch in redaktionell überarbeiteter Form aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Spiekerhof" übertragen. Im Interesse an der Aktualisierung des Bebauungsplanes wird dabei gleichzeitig eine Anpassung an die novellierten Rechtsgrundlagen vorgenommen.

Kopiert bei der Stadt Dülmen (10)

Aufgestellt:

Dülmen, 26. 07. 1993
Stadt Dülmen
Dez. IV/61
I.A.



(Leushacke)
Städt. Oberbaurat

Beispiele für Satteldachgestaltungen im Bereich der XIII. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Spiekerhof".

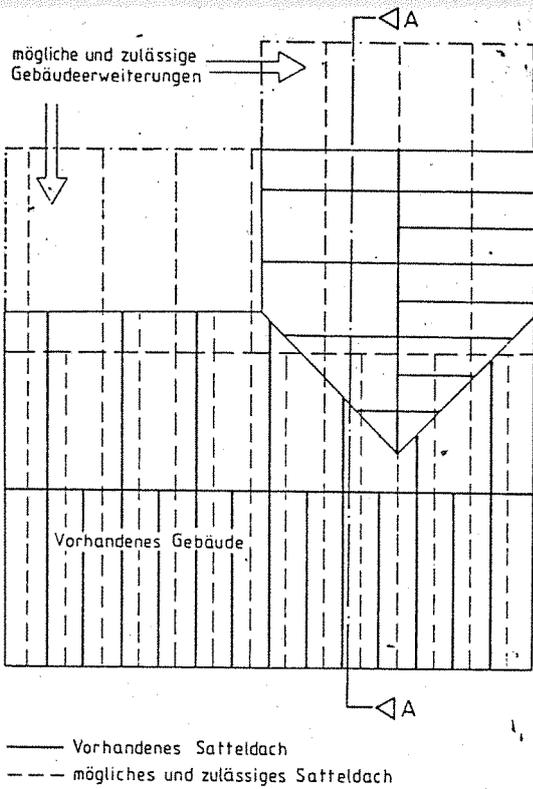
Festsetzungen: Dachneigung: 28°, Drempelhöhe: 0,50 m

ANLAGE 2

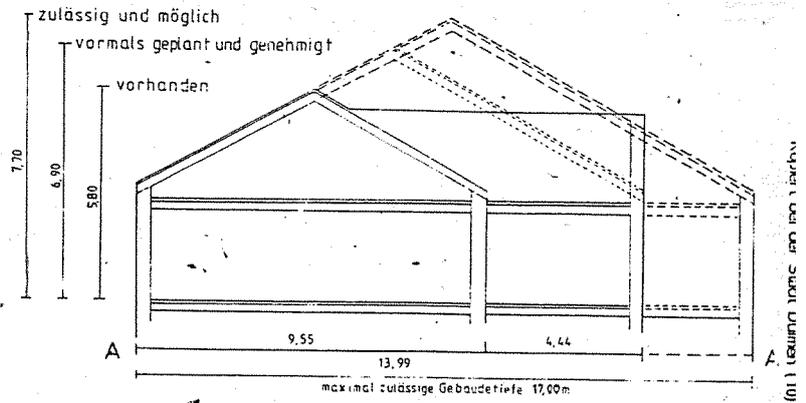
Grundriß

Eichenhain 16

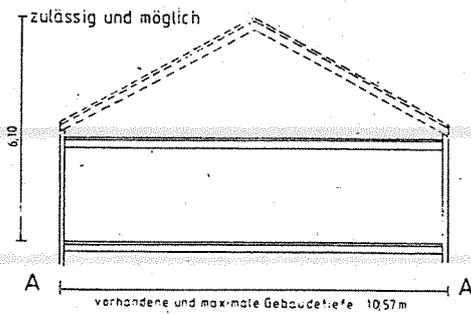
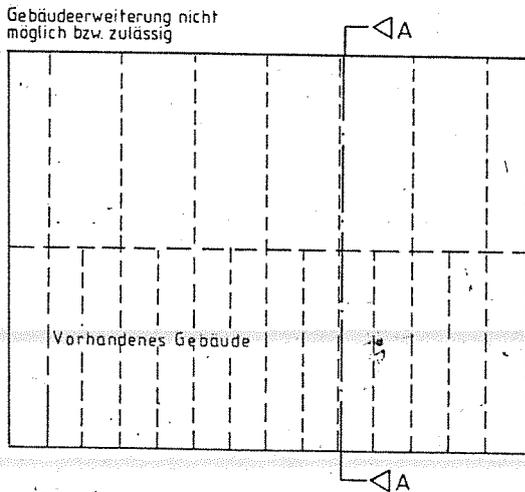
Schnitt



Firsthöhen



Eichenhain 10

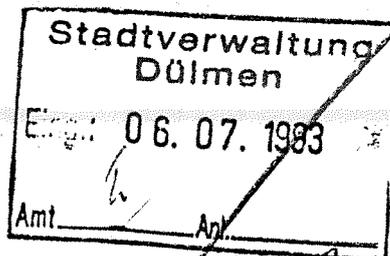


Jörg Ehlert
Birkenhain 3
48249 Dülmen

Dülmen, den 6. Juli 1993

Anlage 3a

Stadtverwaltung Dülmen
- Bauplanungsamt -
Markt 1 - 3
48236 Dülmen



Betr.: Geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71/9 - "Spiekerhof" -

Bezug: 1. Stadtdirektor - Az Ho/Wa - vom 14.04.93 mit Anlage
(Auszug Bebauungsplan) - Sachbearbeiter Herr Hofmann
2. Stadtdirektor - Az Ho/Dr - vom 22.06.93 mit Anlage
(Auszug Bebauungsplan) - Sachbearbeiter Herr Hofmann
3. Mein Schreiben vom 02.04.93

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug 1 erhielt ich von Ihnen die Unterlagen für eine geplante Änderung des Bebauungsplanes "Spiekerhof" mit der Aufforderung der Zustimmung oder begründeten Ablehnung.

Mit Bezug 2 übersandten Sie mir eine geänderte Unterlage des Bezuges 1 mit Begründung. Hierzu nehme ich wie folgt Stellung:

1. Ich lehne die geänderte Planung zwischen Bezug 1 und 2 in folgenden Punkten ab:

- a. Bezug 1 sieht für mein Grundstück ein Satteldach in Winkelbauweise vor. Im Bezug 2 ist diese Möglichkeit aus der Anlage nicht ersichtlich. In Ihrer Begründung zu Bezug 2 stellen Sie jedoch fest, daß es schon in unserem Bereich 1 Haus mit Winkeldach gibt. Eine Teilüberdachung meines Hauses

würde nicht dem Zweck dieser Bebauungsplanänderung entsprechen.

- b. Im Bezug 2 sprechen Sie im Textteil von einer Firsthöhe von 7 m (und höher). Im Bezug 1 haben Sie ausführlich diese Höhe von 7 m begründet. Die Notwendigkeit einer größeren Höhe sehe ich nicht.

2. In Ihrer Begründung zu Bezug 2 schreiben Sie unter Ziel und Zweck dieser vereinfachten Änderung, daß man in der Bebauung aktuelle, allgemeine und individuelle Wohnbedürfnisse dem Planungsrecht anpassen will.

Dazu verweise ich auf mein Schreiben vom 02.04.93 und füge dem hinzu, daß in diesem Teilausschnitt des Bebauungsgebietes und der nächsten Umgebung folgende bauliche Veränderungen stattgefunden haben, ohne daß sie dem jeweiligen Planungsrecht entsprechen:

- a. Errichtung einer Grenzmauer mit Holzzaun
b. Errichtung einer Natursteinmauer
c. Errichtung einer Grenzmauer bis 2,50 m Höhe
d. Abgrenzungen zu Nachbarn/Straße mit Holzzäunen bis 2 m Höhe mit und ohne Bewuchs
e. Errichtung eines Wintergartens

2. FRIEDEN!

Kopiert bei der Stadt Dülmen (10)

3. Ich beantrage daher, daß die Legende in der geplanten Änderung des Bebauungsplanes diesem Zustand Rechnung trägt, d. h. die Abschnitte 1.2 und 2.4 "Nebenanlagen" und "Einfriedungen" sollten anders gefaßt werden.

4. Damit wäre auch mein Antrag gemäß Bezug 3 dem gültigen Planungsrecht angepaßt, denn es sollte auch hier der Grundsatz gelten, daß gleiches Recht für alle und damit auch für mich gilt.

Dabei verweise ich nochmals auf die Nr. 4 meines Schreibens vom 02.04.93, wo ich ausgeführt habe, daß meine Baumaßnahme von den Nachbarn Zustimmung findet.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 3b

Dita und Helmut Albrecht

4408 Dülmen, den 7. Juli 1993

Birkenhain 5

An die
Stadt Dülmen
Amt 61
z.Hd. Herrn Hofmann
Markt 1-3
4408 Dülmen

| | |
|---------------------------|---------------|
| Stadtverwaltung Dülmen | |
| Eing.: 08. JULI 1993 * | |
| Amt <u>61</u> | Anl. <u>1</u> |

6.12.1993

Betr.: Ihr Schreiben vom 22.6.1993 AZ. Ho./Dr.

Sehr geehrter Herr Hofmann,

aus Ihrem Schreiben vom 22.6.1993 entnehme ich, daß Sie meinen Einspruch lt. Schreiben vom 26.4.1993 nicht vorliegen haben.

Ich erhalte den Einspruch aufrecht und überreiche Ihnen eine Kopie zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichem Gruß

Anlage

1 Fotokopie

H. Albrecht

D. Albrecht

Dita und Helmut Albrecht

4408 Dülmen, den 25.4.1993
Birkenhain 5

An die

Stadt Dülmen

Amt 61

Markt 1 - 5

4408 Dülmen

| | |
|---------------------------|-----------|
| Stadtverwaltung Dülmen | |
| Eing. 08. JULI 1993 * | |
| Amt | Amt |

Betr: Ihr Schreiben vom 14.4.1993 - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71/9

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 14.4.1993 teilen wir Ihnen mit, daß ~~das~~ wir mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes in keinster Weise einverstanden sind.

- Begründung:
- 1) Für die Anwohner ist die Möglichkeit zur Errichtung eines Spitzdaches durch Ihr Schreiben vom 10.7.1979 bereits gegeben und zum Teil auch schon realisiert.
 - 2) Uns erscheint die damals bewilligte Lösung vollkommen ausreichend.
 - 3) Die jetzt in Aussicht gestellte Änderung würde den Charakter des Siedlungsgebietes - Einfamilienbungalows - stark negativ verändern.
 - 4) Für eine weitgehend an Mehrfamilienhäusern orientierte Neukonzeption erscheint die Infrastruktur, insbesondere das nicht erweiterbare Parkplatzangebot, nicht ausreichend dimensioniert.

Im übrigen erscheint es uns vollkommen unverständlich, daß im Parallelverfahren Birkenhain / Buchenallee gerade die Möglichkeit eingeräumt wird, die uns seit Juli 1979 gegeben ist. Wünsche auf weitergehende Ausbaumöglichkeiten wurden dort, wie uns bekannt ist, nicht erfüllt.

Zusammenfassend wiederholen wir, daß wir die vorgeschlagene Lösung auf keinen Fall akzeptieren werden.

mit freundlichem Gruß

Heinrich Bode

48249 Dülmen, den 8.7.93

Eichenhain 16

Anlage 3c

Stadt Dülmen,

- Planungsamt -

Markt 1 - 3

48249 Dülmen

z. Hd. Herrn Leushacke

| | |
|---------------------------|------|
| Stadtverwaltung Dülmen | |
| Eing.: 09.07.1993 | |
| Amt 61 | Ant. |

14.7.93

Betr.: XIII vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71/9
Spieckerhof

Bezug: Ihr Schreiben vom 22.6.93

Meine früheren Eingaben in dieser Angelegenheit.

Sehr geehrter Herr Leushacke,

zu der o. a. Planungsvorlage nehme ich wie folgt Stellung:

1. Anlässlich der Planung und letztendlichen Realisierung meines eigenen Bauprojektes habe ich im Vorfeld mit Nachdruck versucht, eine großzügigere Regelung des Dachgeschoßaufbaus genehmigt zu bekommen. Dies wurde mir seitens Ihrer Behörde konsequent verweigert mit dem Ergebnis, daß ich im Herbst 1992 meinen Dachausbau fertiggestellt habe im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplanes. Es ist nicht einleuchtend, daß nunmehr binnen kürzester Frist auf einmal anderes Recht gelten soll.
2. Unbeschadet dieser Rechtsposition ist mir unverständlich, daß ausgehend vom gleichen Anhörungsverfahren bezgl. der XIII. und der XI. Änderung des Bebauungsplanes Spieckerhof unterschiedliche Entscheidungen getroffen werden. Die XI. Änderung stellt in etwa unsere eigene Baurechtsbasis her, während die zur Frage stehende XIII. Änderung in Dachneigung und Firsthöhe weit über das bestehende Recht hinausschießen soll.

2
/

Ich betone somit in aller Schärfe, daß ich die vorgesehene Maßnahme ablehne, insbesondere, da ich die bestehenden Ausbaumöglichkeiten - auch im Sinne von einer Gleichbehandlung aller Beteiligten - für ausreichend erachte.

Kopiert bei der Stadt Dülmen (10)

Ich mache vorsorglich darauf aufmerksam, daß ich mir zur Verfolgung meiner Interessen jeglichen juristisch möglichen Weg der Einspruchnahme offenhalte.

Falls meinem Grundanliegen wider Erwarten nicht entsprochen werden sollte, mache ich geltend, weitere Einsprüche in Detailfragen vorbringen zu wollen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Herr. Gitz

Eheleute
Hertha und Rainer Brosche

Dülmen, 07.07.1993
Birkenhain 8

Stadt Dülmen
- Stadtplanungsamt -
z. H. Herrn Hofmann

| | |
|---------------------------|-------|
| Stadtverwaltung Dülmen | |
| Eing.: 08.07.1993 | |
| Amt: <i>10/</i> | Anl.: |

12.7.93

Betr.: XIII. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71/9
Spiekerhof

Bezug: Ihr Schreiben vom 22.06.1993

Sehr geehrter Herr Hofmann,

die Festlegung der Firsthöhe auf max. 7 m erscheint uns insofern problematisch, da im jüngst abgeschlossenen XI. Änderungsverfahren, von dem wir selbst direkt betroffen sind, andere Regelungen erfolgt sind.

Uns wurden in etwa die Konditionen zugebilligt, die im angesprochenen Planungsgebiet derzeit seit langem gültig sind. Eine Ausweitung in Richtung auf die ins Auge gefaßte XIII. Änderung, von etlichen Betroffenen in unserem Planungsgebiet erwünscht, blieb uns versagt.

Um es auf den Punkt zu bringen:

Unsere Auflagen ermöglichen uns eine Firsthöhe bis ca. 6 m, während im Planungsgebiet 7 m zulässig sein sollen.

Wir haben kein Verständnis für diese unterschiedlichen Regelungen in angrenzenden Gebieten, zumal sie in etwa zur gleichen Zeit erfolgen sollen.

Insofern lehnen wir die geplante Änderung ab, es sei denn, Sie sagen verbindlich zu, in unserem Planungsgebiet gleiches Recht zu schaffen. Dazu wäre auch eine Terminangabe erforderlich, wann in unserem Planungsgebiet eine entsprechende Regelung rechtskräftig sein könnte.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Brosche

Hertha Brosche