

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 15. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 15 "Vitusstraße"

Planungsanlaß und umfang:

Vorgesehen ist, auf den im Eigentum der Gemeinde Everswinkel stehenden unbebauten Grundstücksflächen östlich der Berg-, südlich der Wibelstraße eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen, da ein dringender Bedarf an der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes besteht. Da die Gemeinde seit April 1990 in die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum aufgenommen ist, besteht an der Realisierung des genannten Vorhabens auch ein öffentliches Interesse.

Für die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen war bislang eine eingeschossige Bauweise, anlehnend an die vorhandene Bebauung im Bereich des östlich angrenzenden Baugebietes Nr. 10 "Bergstraße" festgesetzt; vorgesehen war eine Aufteilung in sieben Grundstücke.

Nunmehr sollen aus dem Gelände, unter Berücksichtigung der konkreten Bauabsichten, sechs Grundstücke gebildet werden.

Zur Realisierung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung soll nunmehr eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt werden; die Geschößflächenzahl soll von bislang 0,4 auf 0,8 angehoben werden. Um auch den Dachraum noch möglichst weitgehend zur Schaffung von Wohnraum ausnutzen zu können, soll die Dachneigung von bislang 35° auf 45° ± 3° geändert werden. Die Bauweise soll als offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt werden; die Firstrichtung für die beiden im nördlichen Änderungs-

bereich gelegenen Grundstücke auf Ost-West und für die vier südlich daran anschließenden Baugrundstücke auf Nord-Süd.

Die Erschließung dieser Grundstücke ist einerseits vorgesehen durch eine Anbindung an die östlich gelegene Elsa-Brandström-Straße. Auf der neu zu schaffenden Erschließungsstraße ist auf der Höhe der Anbindung der Elsa-Brandström-Straße ein Wendekreis vorgesehen, von dem nach Norden eine Stichstraße abzweigen soll, die an der Grenze des überplanten Gebietes endet.

Eine zweite Zuwegung des Baugebietes ist vorgesehen durch Anbindung einer vom Wendekreis aus nach Süden führenden Straße an die Kolpingstraße. Dort befindet sich im Bereich der Anbindung eine Trafo-Station der VEW. Durch Ausnutzung des Grundstücks der VEW bis zum Gebäude der Trafo-Station würde im Bereich der Anbindung eine Durchfahrtsbreite von 3 m erreicht werden.

Eine weitere wegemäßige Anbindung des Baugebietes ist durch Verlängerung des östlich von der Bergstraße ausgehenden Fußweges vorgesehen.

Gestalterische Festsetzungen:

Die gestalterischen Vorgaben sollen -zusammen mit den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB- einen Rahmen für die den Planänderungsbereich prägenden Elemente bilden, der -unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung- einerseits zur Gewährleistung eines im öffentlichen Interesse liegenden städtebaulich harmonischen Erscheinungsbildes für erforderlich gehalten wird, andererseits den Bauherren bzw. Architekten größtmögliche Freiräume zur Verwirklichung individueller architektonischer Vorstellungen beläßt.

Neben der Gebäudestellung und seinen Höhenabmessungen besitzen die Architekturelemente Dach, Wand, Garage, Nebenanlage und Einfriedung mit ihrer gestaltbestimmen-

den Wirkung den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild von Wohngebieten; die Regelungen hierzu sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen. Die den gestalterischen Festlegungen zugrundeliegenden Erwägungen sind nachfolgend dargestellt:

- Das Gestaltungselement Fassade wird insbesondere durch das Material bestimmt, das selbst bei unterschiedlicher Baukörperform eine übergeordnete Einheitlichkeit bewirkt. Daher wurde für die Außenwandflächen der Wohngebäude, geschlossener Garagen und Nebenanlagen das in dieser Region üblich unglasierete Verblendmauerwerk mit der Farbe "rot-braun" festgesetzt.

Über die Möglichkeit, für Teilflächen andere Materialien zu verwenden, soll zum einen konstruktivbedingten Erfordernissen Rechnung getragen werden, zum anderen bestimmten gestalterischen Vorstellungen der Bauherren. Die prozentuale Begrenzung dieser Materialien auf Teilflächen der Fassade soll gewährleisten, daß die Hauptwandflächen dominierend bleiben.

- Das Dach prägt in Wohngebieten ein Gebäude am stärksten, seine bestimmenden Merkmale sind Form, Farbe und Neigung. Das in diesem Bereich festgesetzte Satteldach berücksichtigt die westlich angrenzende Bebauung, die bei der Bandbreite der zulässigen Neigungswinkel möglichen Dachaus- bzw. -aufbauten lassen eine optimale Dachraumnutzung zu. Zur Erhaltung einer möglichst geschlossenen Wirkung der optisch dominanten Dachflächen ist die Eindeckung in rotem Material in den genannten RAL-Farbtönen auszuführen, die Zulassung von Dacheinschnitten und -aufbauten zur Wohnraumschaffung im Dachraum ist unter gestalterischen Gesichtspunkten nur insofern begrenzt, als ein Mindestabstand zu Graten, Kehlen, Giebelwänden und zum Ortgang festgeschrieben wird.

- Die Höhenangaben sollen eine möglichst harmonische Höhenentwicklung der Gebäude sicherstellen, um eine ungewollte Unruhe im Straßenbild zu vermeiden; die darauf möglicherweise resultierende Nutzungseinschränkung im Dachraum ist unter Berücksichtigung der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise allenfalls geringfügig und schränkt den Bauherrn nicht über Gebühr ein.
- Für das Außenwandmaterial geschlossener Garagen und von Nebenanlagen gelten die für die Hauptbaukörper festgelegten Vorgaben entsprechend, da -wie oben bereits gesagt- das gleiche Material selbst bei unterschiedlichen Baukörperformen einen harmonischen Gesamteindruck zu schaffen vermag. Die genannten Baukörper können flach abgedeckt oder entsprechend dem Hauptbaukörper mit Satteldach versehen werden.

Carports können zugelassen werden, wenn über die festgelegte Materialwahl und eine Eingrünung sichergestellt wird, daß sie sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

- Einfriedungen, soweit sie vom öffentlichen Raum erlebbar sind, bilden einen wichtigen Beitrag für die Erscheinung eines Wohnbaugebietes; insbesondere die Gestaltung der Vorgartenbereiche -zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche- vermag das Straßenbild optisch zu beeinflussen.

In den Vorgartenbereichen werden daher als Einfriedungen nur lebende Hecken zugelassen, auch die zugelassenen Einfriedungen im übrigen sind beidseitig zu begrünen. Über die Einfriedungsfestsetzungen wird eine hinreichende Abschirmung gegen Einflüsse von außen ermöglicht, die jedoch nicht den Eindruck einer massiven Abgrenzung erweckt; gleichzeitig wird über die Heckenfestsetzungen ökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen, da

eine unerwünschte Bodenversiegelung entfällt und über die festgesetzten einheimischen, standortgerechten Pflanzarten einheimischen Tierarten Nahrung und Nistmöglichkeiten gegeben werden.

Aussage zu Altlasten:

Anhaltspunkt dafür, daß im Planänderungsgebiet belastete oder verunreinigte Flächen sind, liegen nicht vor.

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege:

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege werden durch die Planänderung nicht berührt.

Erschließung und Kosten:

Zur Abwasserbeseitigung wird darauf hingewiesen, daß die abwasserrechtliche Genehmigung über den Zentralabwasserplan 1974 nachgewiesen wird. Durch die Bebauungsplanänderung werden überschlägig ermittelt für Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Kanalisation und Wasserversorgung Kosten in Höhe von insgesamt ca. 266.000,-- DM entstehen.

Der Gemeindedirektor
I.V.

(Kipp)