

Begründung zur beantragten

17. beschleunigten Änderung des B-Plan Nr. 2 „Up Dirks Kamp“

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von zwei Wohnhäusern beantragt die Antragstellerin die beschleunigte Änderung des B-Plan Nr. 2 „Up Dirks Kamp,

Der westliche Teil der Liegenschaft der Antragstellerin, sowie der östliche Grundstücksbereich des westlichen Grundstücksnachbarn waren im Ursprung mit einer 10KV Freileitung überlagert, daher wurde das Baufeld unterbrochen um einen Abstand zur 10KV-Freileitung zu gewähren.

Da die Leitungstrasse schon seit vielen Jahren nicht mehr existiert können die Grundstücke nunmehr optimiert beplant und bebaut werden.

Aus diesem Grund sind die Baufelder zu öffnen und bis an die Grundstücksgrenzen der jeweiligen Nachbarparzelle zu führen, die Abstände zur straßenseitigen Grundstücksgrenze, sowie die Tiefe des Baufeldes bleiben unverändert

Der rechtskräftige B-Plan sieht hier eine Baufeldtiefe von 20,00m vor.

Im Zuge der beschleunigten Änderung des B-Planes sind auch die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen anzupassen damit im Sinne der Innenverdichtung die Ausnutzungskennziffern moderner B-Pläne Anwendung finden können.

Für den Änderungsbereich soll auch die textliche Festsetzung der Traufhöhe von 3,00m aufgehoben werden und die Drempehöhe (Bezug OKFF-DG bis OK Dachhaut) auf 1,00m erhöht werden, um im Dachgeschoss ein angemessenes Maß an Wohnfläche zu schaffen ohne die Grundfläche der Gebäude unnötig aufzublähen. Die Geschossigkeit der Gebäude bleibt unverändert.

Die geplanten Gebäude der Antragstellerin sind entsprechend der sonstigen Vorgaben des Vorhandenen B-Planes als eineinhalbgeschossige Verblendbauten mit Satteldach geplant.

Gestalterisch sollen sich die Baukörper an den Texturen der Nachbarschaft orientieren.

Neben den geplanten Änderungen ergeben sich durch dieses Verfahren keine weiteren Auswirkungen.

Durch diese Planänderung werden keine sonstigen öffentlichen Belange beeinträchtigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar. Die geplanten Änderungen wurden den Nachbarn bereits im Vorfeld vorgestellt; Bedenken wurden nicht geäußert.

Die Öffnung der Baufenster hat keine Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht insgesamt den Planungsgrundsätzen des §1 Abs. 6 und 7 BauGB.

Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die geplante Änderung ist nicht erkennbar.

Die geplanten Baumaßnahmen können somit als Projekte der Nachverdichtung im Innenbereich betrachtet werden und stellen eine Bereicherung für das Quartier dar.

Ladbergen, den 03.11.2021

**Architekturbüro
Ulrich Saatkamp**