

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Warendorf für das Gebiet "Beiderseits der Milter Straße zwischen Nordumgehung B 64 und Emstal" - gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Der Grund der Bebauungsplanänderung

Im Jahre 1983 stellte der Warendorfer Architekt Dipl.-Ing. Ludger Riebel einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, um im Bereich der Grundstücke Am Nordufer 38, 40, 42 und 44 anstelle der dort festgesetzten und bestehenden Flachdächer die Errichtung von Satteldächern zu ermöglichen. Die Grundstücksbesitzer Markfort, Bockholt, Strotmeier und Oer wollten ihre Dachflächen technisch verbessern und die Wohnflächen der Häuser geringfügig erweitern.

Der Rat der Stadt Warendorf erkannte die Notwendigkeit einer Planänderung im vorliegenden Fall an und faßte in seiner Sitzung am 20.12.1983 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluß.

2. Die Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten des Stadtbezirkes von Warendorf am Rande des baulichen Zusammenhanges zwischen Milter Straße und Emsniederung.

Grenzbeschreibung:

Im Norden und Osten

wird das Plangebiet begrenzt durch die Südgrenzen der Parzellen Gemarkung Warendorf, Flur 32, Nr. 889 und 890.

Im Süden

wird das Plangebiet begrenzt durch die Nordgrenze der Parzelle Flur 32, Nr. 1067 (teilweise).

Im Westen (von Süden nach Norden)

wird das Plangebiet begrenzt durch die Ostgrenzen der Parzellen Flur 32, Nr. 882 und 952 (teilweise), durch die Südgrenze der Parzelle Nr. 868 (teilweise), durch die gradlinige Verlängerung dieser Grenze nach Osten auf die Ostgrenze der Parzelle Nr. 883 sowie durch die Ostgrenze der Parzelle Nr. 883 (teilweise) selbst.

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt 2 390 m².

...

3. Die Änderungsmaßnahme

Der in Rede stehende Teilbereich (reines Wohngebiet) des Bebauungsplanes Nr. 22 ist mit vier in geschlossener Bauweise errichteten eingeschossigen Winkelbungalows bebaut. Die mit Flachdach versehenen Häuser stellen in ihrem Erscheinungsbild eine geschlossene Gruppe dar und sind von Norden, Osten und Westen von Satteldächern mit einer Neigung von 30° umgeben. Im Süden befindet sich eine prägende zweigeschossige Hauszeile mit Flachdächern.

In Anlehnung an die Nachbarbebauung wird im Änderungsbereich anstelle der Festsetzung "Flachdach" nun die Festsetzung "Satteldach, 30°-Neigung" getroffen.

Um bei den relativ großen Haustiefen von 13,0 m bis 15,0 m die Gebäudehöhe zu begrenzen, wurde bestimmt, daß Drempel nicht zulässig sind. Außerdem wurde eine maximale Firsthöhe von 7,0 m (gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß) festgesetzt.

Die Firstrichtung ist für alle vier Gebäude in gleicher Weise parallel zur zugeordneten Erschließungsstraße "Am Nordufer" festgelegt, um den einheitlichen Charakter dieser Hausgruppe zu unterstreichen. Eine Giebelständigkeit würde auch zu große Firsthöhen ergeben.

Die vorgenannten Gestaltungsfestsetzungen sind geeignet, die Eigentumsrechte und Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken. Sie wurden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein diffuses, verunstaltetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden und werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

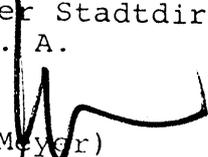
Da durch den Dachausbau die bislang festgesetzte GFZ von 0,4 möglicherweise überschritten werden kann, ist der Wert im Änderungsplan auf das für eingeschossige Bebauung größtmögliche Maß von 0,5 heraufgesetzt worden, was bei der vorliegenden Änderung der Dachform angemessen ist. Allerdings wurde auch eine textliche Festsetzung getroffen, wonach das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte GRZ und GFZ bestimmt wird, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über Geschößzahl und Dachneigung eingeschränkt wird.

4. Kosten

Bei der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Warendorf keine Kosten.

Warendorf, den

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor
I. A.


(Meyer)
Baudezernent

23.5.4

27/5
