

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes 3 C -Friedstein für einen Bereich zwischen der Schulstraße und der Straße "Am Friedstein" sowie ein Baufeld an der Stockumer Straße

Es ist beabsichtigt, ein Grundstück zwischen der Schulstraße und der Straße "Am Friedstein" im Norden mit einem dreigeschossigen, im Süden mit einem zweigeschossigen Wohngebäude zu bebauen. (Plan A NEU)

Das Grundstück befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des seit Dezember 1976 rechtskräftigen Bebauungsplans 3 C -Friedstein-. Der nördlich gelegene Teil des Grundstücks ist derzeit als Fläche für Garagen und Stellplätze überaus großzügig festgesetzt. Für den Bereich an der Straße "Am Friedstein" setzt der Bebauungsplan zwar eine überbaubare Fläche fest, die allerdings für die geplante Bebauung erweitert werden muß.

Hinsichtlich der Bauweise ist momentan für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches die offene Bauweise mit der Einschränkung "nur Hausgruppen zulässig" festgesetzt. Bei der überbaubaren Fläche an der Straße "Am Friedstein" besteht für die offene Bauweise die Einschränkung "nur Doppelhäuser zulässig".

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird bestimmt, dass die Errichtung eines Dremfels über der obersten Geschoßdecke nicht möglich ist. Dachgauben und Dacheinschnitte sind an der der Straße zugewandten Seite ebenfalls nicht zulässig.

Um die geplanten Bauvorhaben realisieren zu können, wird daher die Änderung des Bebauungsplanes in folgenden Punkten erforderlich:

- Erweiterung der überbaubaren Fläche an der Schulstraße in östliche bzw. an der Straße "Am Friedstein" in südliche und östliche Richtung
- Änderung der offenen Bauweise mit der Einschränkung "nur Hausgruppen" bzw. "nur Doppelhäuser zulässig" in eine geschlossene Bauweise, da zum einen ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar an die vorhandenen Gebäude angebaut

werden soll, zum anderen dadurch im Norden eine Gebäudelänge von mehr als 50 m erreicht wird.

Bei den textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit eines Drempels bzw. Dachgauben sind folgende Regelungen notwendig:

- **Im Änderungsbereich ist über der obersten Geschoßdecke ein Drempel von max. 0,50 m zulässig.**
- **Dachgauben und Dacheinschnitte sind auch an der der Straße zugewandten Seite zulässig.**

Parallel zu dieser Änderung des Bebauungsplanes soll eine weitere Änderung für ein zwischen der Straße "Am Friedstein" und der Stockumer Straße gelegenes Grundstück durchgeführt werden, wobei die Änderung jedoch nur für das südliche Baufeld an der Stockumer Straße erfolgt. (Plan B NEU)

Hier soll die überbaubare Fläche so verändert werden, dass sie künftig parallel zur Stockumer Straße verläuft. Darüber hinaus soll auch für dieses Grundstück die derzeit offene Bauweise mit der Einschränkung "nur Doppelhäuser zulässig" in eine reine offene Bauweise geändert werden, so dass auch die Errichtung eines Einzelhauses möglich wird.

Bei den textlichen Festsetzungen werden für diesen Änderungsbereich analog zum vorhergehenden Änderungsbereich die gleichen Regelungen zur Drempelhöhe sowie zur Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten an der der Straße zugewandten Seite erforderlich.

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne im Rahmen der Abwägung über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden. Da allerdings für die Änderungsfläche auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits Baurechte, wenngleich z. T. lediglich für eine Garagenfläche bzw. Stellplatzanlage, bestehen und die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschossigkeit nicht verändert werden, ist eine weitergehende Untersuchung des Eingriffs in Natur und Landschaft hier nicht erforderlich.