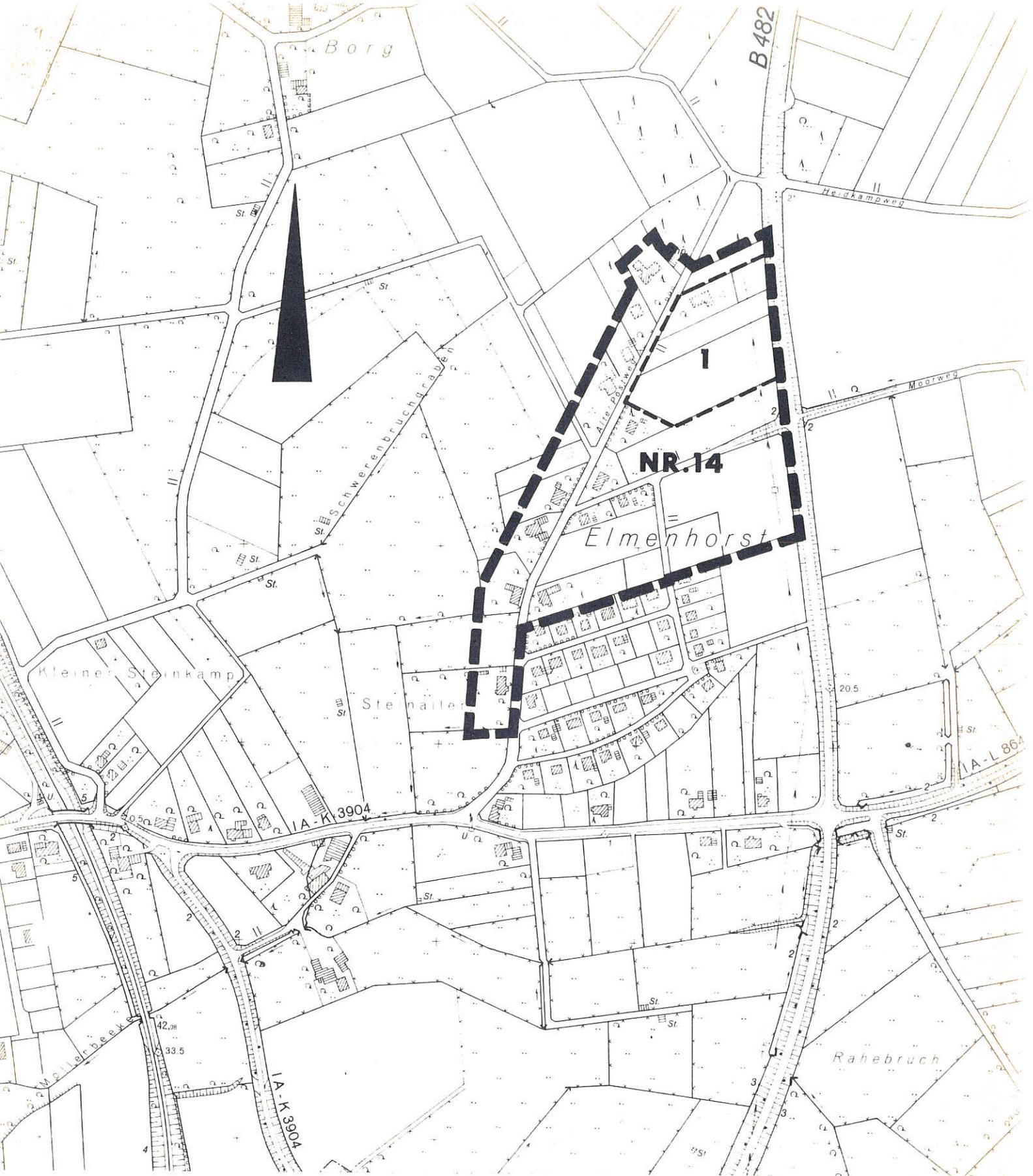


Stadt Petershagen
Bebauungsplan Nr. 14
"Elmenhorst"
2. Änderung

B e g r ü n d u n g

Entwurf und Planbearbeitung
Stadt Petershagen
Der Stadtdirektor
- Bauamt -

Petershagen, den
Stand: 25. Juli 1991



BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "ELMENHORST" IN DER ORTSCHAFT ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000 / 40000-

- Grenze des Plangebietes
- Grenze des Änderungsgebietes **1., 2., 3., 4.** Änderung

1. Rechtliche Grundlagen

Dieser rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 "Elmenhorst" in der Ortschaft Döhren bedarf einiger Änderungen. Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 27.3.1990 die Aufstellung der 2. Änderung beschlossen. Diese Änderungen sollen im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gemäß §§ 1 und 2 Abs. 7 Wohnungsbauerleichterungsgesetz in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch vollzogen werden.

2. Grundsätze und Erfordernis

Nach § 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch soll im Rahmen der Bauleitplanung einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

Das Vorliegen eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung bestimmt sich aus objektiven Umständen nach der Bewertung der Gemeinde.

Der Wohnbedarf kann durch allgemeine Entwicklung, z.B. entsprechend große Wohnungsnachfrage oder durch aktuelle Entwicklung, z.B. durch Zuzug von Personen veranlaßt sein.

Es ist dringend, wenn er nicht durch vorhandenen Bestand befriedigt werden kann, sondern durch Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen zügig befriedigt werden muß. Erforderlich ist, daß in dem jeweiligen Plan Darstellungen oder Festsetzungen von Bauflächen oder Baugebieten beabsichtigt sind, in denen Wohnnutzung zulässig ist. Bei der Bauleitplanung kann dem dringenden Wohnbedarf durch Schaffung entsprechender planungsrechtlicher Grundlagen Rechnung getragen werden.

Der dringende Wohnbedarf in der Stadt Petershagen ist durch aktuelle Entwicklung, insbesondere durch Zuzug von Personen (Aussiedler) entstanden. Gegenwärtig sind im Stadtbereich 1.100 Aussiedler in 15 Übergangsheimen untergebracht.

Da diese Unterbringung eine Übergangslösung darstellt, ist ein großer dringender Bedarf an vollwertigen Wohnungen vorhanden.

Die bisherigen Festsetzungen von äußeren Gestaltungsmerkmalen in dem Bebauungsplan, wie Dachneigung, Drempeelhöhe, Dachaufbauten haben unmittelbaren Einfluß auf die Ausmaße der Dachräume. Die festgesetzten Maße erlauben nur in begrenztem Umfang einen Dachgeschoßausbau.

Um den dringenden Wohnbedarf in der Stadt Petershagen gerecht zu werden, ist es daher notwendig, vollwertige Wohnungen im Dachgeschoß zu schaffen. Der Begriff "vollwertige Wohnungen im Dachgeschoß" bezieht sich auf eine angemessene Belichtung, höhere Räume und geringere Dachschrägen. Um dieses zu erreichen, ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen des Bebauungsplanes notwendig. Die gegenwärtigen, sowie die geänderten Festsetzungspunkte sind in der nachfolgenden Gegenüberstellung dargestellt.

Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung haben die geänderten Planunterlagen mit Begründung öffentlich ausgelegen. Von den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern sind keine Stellungnahmen zu den vorgesehenen Änderungen eingegangen. In gleicher Weise sind die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert worden. Diese haben keine Bedenken erhoben.

Alte Fassung

Neue Fassung

2.15 Dachaufbauten sind in keinem Falle zulässig.

2.15 Die Festsetzung entfällt.

2.16 Drenpel über 0,50 m Höhe sind nicht zulässig.

2.16 Drenpelhöhe bei I-gesch. Gebäuden
max. 1,00 m
Drenpelhöhe bei II-gesch. Gebäuden
max. 0,80 m

2.18 Die Hauptfirstrichtung des Hauptdaches ist entsprechend einer straßenseitigen Baugrenze parallel hierzu vorgeschrieben.

2.18 Die Festsetzung entfällt.

Hinweis:

Bei einer II-gesch. Bebauung ist ein ausgebauter Dachgeschoß als ein anzurechnendes Vollgeschoß im Sinne des § 2 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen nicht zulässig.

Bebauungsplan Nr. 14 "Elmenhorst"

2. Änderung in der Ortschaft Döhren

Änderung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Elmenhorst"

Ziffer 2: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

=====

Bisherige Fassung

Neue Fassung

2.11 Die Dächer der 2-gesch. Wohngebäude sind als Satteldächer auszubilden, max. Dachneigung = 40°

2.11 Die Dächer der 2-gesch. Wohngebäude sind als Satteldächer auszubilden, max. Dachneigung = 42°

2.12 Die Dächer der 1-gesch. Wohngebäude sind als Sattel- oder Walmdach auszubilden. Mischung der Dachformen ist nicht zulässig, max. Satteldachneigung = 40°
max. Walmdachneigung = 45°

2.12 Die Dächer der 1-gesch. Wohngebäude sind als Sattel- oder Walmdach auszubilden. Mischung der Dachformen ist nicht zulässig, max. Satteldachneigung = 48°
max. Walmdachneigung = 48°

2.14 Garagengebäude mit mehr als einem Einstellplatz sowie alle Nebenanlagen, soweit erforderlich, erhalten Flachdächer.

2.14 Garagen, die unmittelbar auf einer Grenze zweier Grundstücke gemeinsam angebaut werden, erhalten gleiche Dachformen.
