

Protokoll

Bebauungsplan Nr. 12 Druffels Feld – 14. Änderung Beratung vom 27.04.2010



Teilnehmer: EigentümerInnen siehe Teilnehmerliste
Stadt Coesfeld FB 60 – Ludger Schmitz

Der Termin dient – nach der im Vorfeld stattgefundenen Informationsveranstaltung mit CDU-Vertretern – der Festlegung bzw. Prüfung der konkreten Änderungspunkte für die 14. Änderung. Diese berücksichtigt hinsichtlich des Änderungsgrades, dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt werden kann (ohne Umweltverträglichkeitsprüfung, ohne frühzeitige Bürgerbeteiligung).

Änderungsbereich 1: Bebauung Akazienweg

Die Änderungsabsicht in diesem Bereich betrifft vorrangig die Schaffung von Baumöglichkeiten in die Gartenzone hinein. Mit den Anwohnern des Akazienweges wurden folgende Punkte erörtert und ggf. zur Prüfung gegeben:

1. Die festgesetzte Baulinie zur Gartenseite (Akazienweg) wird aufgehoben zugunsten einer Baugrenze in 5,0 m Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Damit werden z.T. ausgedehnte Erweiterungsflächen für bauliche Anlagen möglich. Der Verfasser weist darauf hin, dass damit auch eine den Nachbarn verschattende Bebauung ermöglicht wird.
2. In der Runde wird diskutiert, ob eine II-Geschossigkeit im Sinne der Baunutzungsverordnung zulässig gemacht werden soll (2. Vollgeschoss in der Dachebene). Da dadurch Grundzüge der Planung berührt werden, die ungewollte und nicht mehr eine vereinfachte Änderung erlauben würde, wird dies nicht mitgetragen. Ergebnis: GRZ und GFZ-Festsetzung bleiben bestehen.
3. Die Festsetzung Einzelhäuser bleibt erhalten.
4. Zur Regelung der städtebaulichen Ordnung wird eine Traufhöhe (Schnittpunkt Fassade/Dach) von 3,75 m festgelegt, mit Bezug Fertigfußboden.
5. Die Dachneigung wird mit 40-50 Grad statt der bisher 50 Grad neu festgesetzt. Untergeordnete Bauteile können mit einer anderen Dachneigung oder Flachdach ausgebildet werden
6. Die Festlegung der Hauptfirstrichtung wird beibehalten. Untergeordnete Bauteile können mit einer anderen Firstrichtung ausgebildet werden.
7. Zu den Dachgauben oder Materialien wird keine besondere Festsetzung gemacht, weil die Gebäude durch die Südgartenorientierung i.d.R. gut eingegrünt sind. Die sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen zum Material werden beibehalten.

Änderungsbereich 2: Bebauung Lärchenweg/Am Wietkamp

Die Intention der Bebauungsplanänderung ist vergleichbar mit der am Akazienweg. Es wird festgelegt bzw. abgestimmt zu prüfen:

1. Nach eingehender Prüfung die Festsetzung der GRZ und GFZ bewahrt, auch um den Nachbarnschutz zu gewährleisten.
2. Eine neu festzusetzende Baugrenze wird entlang des Lärchenweges ebenfalls auf 5,0 m Abstand zu Grenze festgesetzt, im Bereich des Grundstücks Am Wietkamp 46 in Bauflucht anderer genehmigter Bauten im weiteren Verlauf auf 4,0 m.

3. Firstrichtung und Dachneigung des Hauptbaukörpers etc. bleiben bewahrt, untergeordnete Baukörper können auch mit einem Quergiebel versehen werden.

Änderungsbereich 3: Bebauung Buchenweg/Stadthagen

Folgende Festsetzungen werden besprochen:

1. Die Festsetzungen der 30 Grad-Dachneigung, 6,30 m Traufhöhe und GRZ 0,4 / GFZ 0,7 bleiben bestehen.
2. Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss nach BauNVO werden.
3. Die gewünschten Dachgauben sind mit Flachdach auszubilden, damit ein Maß für den Abstand vom Dachfirst zur Dachgaube von 0,40 m senkrecht gemessen eingehalten werden kann.
4. Die Dachgaube soll von der Fassade senkrecht gemessen mindestens 1,00 m zurückgesetzt beginnen.
5. Dachausbauten dürfen in ihrer Breite max. 70 % von der Gesamtdachbreite ausmachen.
6. Dachausschnitte sind unzulässig.
7. Als Außenmaterial der Dachgauben werden Schiefer schwarz/anthrazit oder Zinkblech naturbelassen festgesetzt.
8. Garagen sind nur in den dafür markierten Flächen. Sonstige bauliche Anlagen werden im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze (Vorgarten) ausgeschlossen.
9. Der Abstand zwischen der Baugrenze der Reihenendhäuser und der öffentlichen Verkehrsfläche am Stadthagen wird auf 5,0 m festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen auch hier dem Nachbarschutz, wenn dieser ggf. keinen Ausbau plant bzw. dem Ortsbild, um unverhältnismäßige Ausbauten abzuwehren.

Ludger Schmitz, FBL 60 / 23. Mai 2010 /ergänzt 26. Mai 2010