Begründung

zur Satzung zur 2. Änderung der Satzung der Stadt Espelkamp über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

„Ortskern Altgemeinde“

vom

Die betreffende Fläche wurde 1994 im Zuge der 1. Änderung der Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Ortskern Altgemeinde“ in diesen mit aufgenommen und dadurch bebaubar.

Für die Fläche wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33 festgesetzt. Ansonsten wurden keine weiteren Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Entwicklung getroffen, sondern es galt das Einfügegebot nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Durch textliche Festsetzungen war lediglich vorgegeben, das Bauvorhaben mindestens 5 m von der Grenze des öffentlichen Straßenraumes zurückzusetzen sind.

Wegen der Ausrichtung der Grundstücke - die Erschließung erfolgt von Südost - ist es sinnvoll, die Gebäudekörper möglichst in die hinteren Grundstücksbereiche zu rücken. Hierdurch können die Gärten wegen der längeren Besonnungsdauer besser genutzt werden. Selbst bei giebelständiger Ausrichtung der Gebäude zum Alten Postweg kann die Errichtung des Wohnhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich städtebaulich gewünscht sein, wenn gleichzeitig die Garagen und Stellplätze zur Vermeidung langer Zufahrten im vorderen Grundstücksbereich hergestellt werden. Da die faktische Bautiefe in diesem Gebiet durch die nähere Umgebung diese Möglichkeiten nicht hergab, wird eine überbaubare Grundstücksfläche durch eine weitere textliche Festsetzung definiert. Als überbaubare Grundstücksfläche wird eine Bautiefe von 30 m - gemessen von der Grenze des öffentlichen Straßenraumes (Alter Postweg) - festgesetzt. Nicht zur überbaubaren Grundstücksfläche zählt der Bereich von der Grenze des öffentlichen Straßenraumes bis zu einer Grundstückstiefe von 5 m (Vorgartenbereich).

Die Tiefe der Baugrundstücke von 33 m und die Tiefe des Pflanzstreifens von 11 m zum Ortsrand bleiben wie in der 1. Änderung der Satzung bestehen. Da auch das Maß der baulichen Nutzung erhalten bleibt, ist keine erneute Berechnung des Ausgleichs und Ersatzes für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich.

Espelkamp, den 20. Sep. 1999

In Vertretung

(Quadflieg)
Techn. Beigeordneter