

BP 1.24 „Sandstraße“ 5. Änderung - Begründung

STADTBAUAMT

Drensteinfurt, den 11. Februar 1987

A b w ä g u n g

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.24

"Sandstraße" gem. § 81 BauO NW

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1.24 "Sandstraße" läßt Dachaufbauten (Dachgauben) nur bei Wohngebäuden mit Dachneigungen über 40° bis zur Hälfte der Gebäudelänge zu.

Bei Gebäuden mit einer geringeren Dachneigung sind Dachaufbauten demnach nicht zugelassen. Gerade bei diesen Dachneigungen läßt sich ein sinnvoller und optimaler Aufbau des Dachgeschosses schwerlich erreichen, zumal Drempe bis zu einer Höhe von 50 cm, gemessen von Oberkante Fußboden des Dachgeschosses bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der sparren Oberkante, zulässig sind.

Soll das Dachgeschoß einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden, müßte das Gebäude eine ziemlich große Geschoßfläche erhalten, um einen optimalen Ausbau zu erreichen. Ein so großvolumiges Bauvorhaben würde die Kosten enorm in die Höhe treiben.

Bauvorhaben sind gerade in der heutigen Zeit geprägt durch Grundrisse, die durch einen möglichst geringen Kostenaufwand das erstrebte Ziel erreichen lassen. Die Beibehaltung dieser Festsetzungen würde eine Bebauung nur in solch wenigen Fällen zulassen, bei denen der Bauherr das notwendige Kapital zur Verfügung hat.

Um aber einer breiten Bevölkerungsschicht die Bebauungsmöglichkeit zu eröffnen, sollte die Möglichkeit gegeben werden, auch bei einer geringeren Dachneigung als 40° die Errichtung von Drempe zu ermöglichen.

Demnach sollten aus der Ziff. 3 der textlichen Gestaltungsfestsetzungen die Worte 'nur bei Wohngebäuden mit Dachneigung über 40°' gestrichen werden. Die neue Festsetzung würde lauten: 'Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.'

In der Ziff. 7 der textlichen Gestaltungsfestsetzung wird vorgeschrieben, daß für die Dachhaut der Satteldächer nur dunkle Farbtöne, d.h. Farben des gebrannten Tones bis zum Schiefertön, gestattet sind.

Da das umgebende Gebiet auch Dacheindeckungen in roten Farbtönen aufweist, sollte, um auch diese Farbtöne in diesem Planbereich verwenden zu können, die textliche Festsetzung entsprechend geändert werden.

Kosten durch diese Planänderung entstehen der Stadt Drensteinfurt nicht.


(Pasler)