

Stadtbauamt
61 26 1.22

Drensteinfurt, den 24. Juni 1985

A b w ä g u n g

=====

zur 4. Änderung der 6. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1.22 "Ossenbeck I"
gem. § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1.22 "Ossenbeck I" sieht die Errichtung von Dachaufbauten (Dachgauben) nur bei 45° - 50° steilen Dächern vor. Sie müssen vom Ortsgang, Traufe und First einen Abstand von mindestens 80 cm einhalten.

Da erfahrungsgemäß bei einer großen Anzahl der Bauwilligen der Wunsch nach einem ausbaufähigem Dachgeschoß besteht, sollte auch in diesem Bereich die Möglichkeit hierzu geschaffen werden.

Mit dieser Regelung wird nicht nur eine optimale Gebäudeausnutzung gewährleistet. Hinzu kommt auch, daß der restriktiven Entwicklung auf dem Bausektor entgegengewirkt werden kann. Je größer die Nutzungsmöglichkeiten, je geringer wird im Endeffekt die finanzielle Belastung des Bauherrn sein. Eine Belebung des Baumarktes könnte die Folge sein.

Gleichzeitig mit dieser Dachgaubenregelung sollte die Dachneigung dem Wunsch vieler Bauwilliger angepaßt werden.

In dem hier angesprochenen Bereich sieht die 6. Änderung des Bebauungsplanes eine Dachneigung von 30° - 35° vor. Um die Ausnutzung des Baukörpers weiter zu optimieren, sollte die Dachneigung bis auf 45° möglich sein. Hierdurch wird gleichzeitig das äußere Erscheinungsbild der Dachfläche positiv beeinflusst. Gauben aus steilgeneigten Dächern sind nicht nur besser in die Dachfläche zu integrieren, sie beeinflussen auch das äußere Erscheinungsbild positiv.

An Stelle der bisherigen Festsetzungen ist daher für den durch die 6. Änderung erfaßten Bereich folgende Festsetzung vorgesehen:

1. Die Dachneigung wird auf 30° bis 45° festgesetzt.
2. Dachaufbauten (Dachgauben) sind in diesem Bereich allgemein zulässig.

Mit dieser Regelung dürfte allen Grundeigentümern die Möglichkeit gegeben werden, Dachgeschosse ohne zusätzliche und unvertretbare Mehrkosten der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Gegen diese aufgelockerten Festsetzungen gegenüber der bislang geltenden Einschränkung erscheint eine Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer nicht erforderlich, zuma! der § 81 BauO NW eine solche Beteiligung ohnehin nicht vorsieht.


(Pasler)