
BEGRÜNDUNG

zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

1. Dachneigungen

Die Dachneigungen werden unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung festgesetzt. Es soll insgesamt erreicht werden, daß sich Neubaumaßnahmen in die unmittelbare umgebende Dachlandschaft einpassen.

Aufgrund der eingeleiteten Entwicklungen werden für einzelne Quartiere dementsprechende Dachneigungen festgeschrieben. Dies ist die Erklärung dafür, daß in einzelnen Teilbereichen unterschiedliche Dachneigungen ausgewiesen sind.

Bei den geneigten Dachflächen ist darauf Rücksicht genommen worden, daß über die Nutzung des Dachraumes individuell entschieden werden kann. Die festgesetzten Dachneigungen lassen hier zweifelsohne einen Dachausbau zu.

Es wird noch besonders darauf hingewiesen, daß für die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile zwischen der Elsdorfer Straße und der Südstraße eine Dachneigung von $0/5^\circ$ in eingeschossiger Bauweise ausgewiesen wird. Dadurch kann sichergestellt werden, daß einerseits notwendige Erweiterungsmöglichkeiten bzw. Anbauten vorgenommen werden können, ohne daß die Obergeschosse der zur Straße hin orientierten Hauptgebäude beeinträchtigt werden. Die rückwärtigen Flachdächer stellen für die erwähnten Obergeschosse in Bezug auf Belichtung und Besonnung keine Einengung dar.

Abschließend wird noch angemerkt, daß sich die festgesetzten Dachneigungen im Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung, an die seinerzeit getroffenen Festsetzungen des BP Nr. 18 anlehnen.

2. Firstrichtungen

Grundsätzlich kann dazu ausgeführt werden, daß sich ebenfalls die festgesetzten Firstrichtungen in dieser Bebauungsplanänderung an denderzeitig getroffenen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 18 orientieren.

Es soll u.a. sichergestellt werden, daß eine bereits eingeleitete Entwicklung nicht unterbrochen wird und sich nachfolgende Neubaumaßnahmen in das Gesamtbild einpassen. Es sind nach wie vor bestehende Firstrichtungen berücksichtigt worden. Ansonsten sind bestimmte Firstrichtungen einzelnen Quartieren zugeordnet. Es soll damit gestalterisch erreicht werden, daß sich für die einzelnen Teilbereiche nach wie vor eine Gliederung ablesen läßt. Unter dem Aspekt, daß die Bebauung in diesem Gebiet vollständig eingesetzt hat, ist die Aufnahme bzw. Festsetzung von Firstrichtungen von erheblicher Relevanz.