Begründung zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.025 - Oesterhege -

für den Bereich Gemarkung Heessen, Flur 31 zwischen Asternstraße - Mistelweg - Oesterhege - südliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Oesterhege Hs.-Nr. 31 und 33 - Dasbecker Weg.

Im o.g. Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 07.025 - Oesterhege - ist die Bebauung entsprechend der bestehenden Festsetzung "Flachdach" (FD) mittlerweile realisiert. Die kostenintensive Instandhaltung der Flachdächer und der Wunsch nach Wohnraumerweiterung sind Grundlage zur Änderung des Bebauungsplanes. Zur Wahrnehmung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes in dem o.a. Bereich soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, daß zukünftig Satteldächer innerhalb des Änderungsbereiches zulässig sind.

Um ein städtebaulich-gestalterisch homogenes Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches auch zukünftig zu sichern, wird für den Geltungsbereich dieser Änderung die bestehende Festsetzung "Flachdach" (FD) in "Satteldach" (SD) und "Walmdach" (WD) geändert. Darüberhinaus wird die Gestaltung der Dächer der unterschiedlich vorhandenen Haustypen durch Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 (1) und (4) BauO NW näher geregelt.

Aus gestalterischen Gründen wird innerhalb des Änderungsbereiches einheitlich die Dachform "Satteldach" (SD) und "Walmdach" (WD) festgesetzt. Die für diese Dachtypen festgesetzte Dachneigung von 30° - 35° gewährleistet i.V.m. der Festsetzung der Traufhöhe wirtschaftliche Ausbaumöglichkeiten des Dachraumes und sichert gleichzeitig eine einheitliche Entwicklung der Dachlandschaft.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ein Teil der vorhandenen Gebäude mit einseitigem Grenzabstand errichtet. Um zu vermeiden, daß Hausgiebel an den Grundstücksgrenzen auf Traufen der Nachbargebäude stoßen, sind diese Giebel mit einem Walm auszubilden.

Die Gebäude sind, bedingt durch die Ausführung mit Flachdächern, in unterschiedlichen Abmessungen errichtet. Um überdimensionierte Dachkonstruktionen auszuschließen, sind die Hauptfirstrichtungen in den Längsachsen der Gebäude anzuordnen. Bei horizontal um mehr als einen Meter gegeneinander versetzten Gebäudeteilen soll der First diesem Vorsprung folgen.

Um den Charakter eines "aufgelegten" Daches durch einen schattenwerfenden Dachrand zu verstärken, sind an den Traufen Dachüberstände von mind. 40 cm einzuhalten. Um die differenzierte Gestaltung der einzelnen Dächer zu unterstreichen, sollen zur Profilierung des Traufbereiches die Dachrinnen außen vorgesetzt und deren Verkleidung ausgeschlossen werden.

Zur Belichtung der Räume sind Dachgauben nur als Einzelgauben im Bereich der Dachflächen zulässig, die den zugehörigen Erschließungsstraßen und -wegen zugewandt sind. Dadurch wird die Einsehbarkeit der Nachbargrundstücke gemindert. Zur weiteren Belichtung der Räume durch die Dachflächen an den den zugehörigen Erschließungsstraßen und -wegen abgewandten Seiten

...

sind Dachflächenfenster nur in begrenztem Umfang zulässig, wenn sie 1/4 der Länge der unter dem dazugehörigen Dach oder Dachteil liegenden Wände nicht überschreiten.

Mit dem Inkrafttreten dieser Änderung werden für den o.g. Bereich die bisherigen gestalterischen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und städtebaulich wünschenswert.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 07.025 werden nicht berührt.

Kosten entstehen der Stadt Hamm durch die Planänderung nicht.

Hamm, 13. Januar 1992

Hamerla
Stadtbaurat

Möller
Ltd. Städt. Baudirektor