

Begründung zur Satzung für die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.028 - Auf dem Rott -

für den Bereich Gemarkung Rhynern, Flur 11 zwischen Lütgestraße - Oleanderweg - Am Bach - östliche Grenze der Flurstücke 1038 - 1040.

Im o.g. Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 03.028 - Auf dem Rott - ist eine Bebauung mit Flachdach mittlerweile realisiert.

Aufgrund der in dem o. a. Bereich immer häufiger auftretenden Probleme mit der Dichtigkeit der Flachdächer sollen Örtliche Bauvorschriften die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Änderungsbereich modifizieren.

Um ein städtebaulich-gestalterisch homogenes Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches auch zukünftig zu sichern, wird für den Geltungsbereich dieser Änderung die Festsetzung "Satteldach" (SD) getroffen, um den in der Örtlichkeit vorhandenen Flachdachgebäuden eine nachträgliche Aufsattelung zu ermöglichen. Durch Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und (4) BauO NW wird die Gestaltung der Dächer der unterschiedlich vorhandenen Haustypen gesichert und in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Die für die Dachtypen festgesetzte, der vorhandenen Umgebung entsprechende Dachneigung von 30°, gewährleistet noch Ausbaumöglichkeiten des Dachraumes für Abstell- und Lagerräume und sichert gleichzeitig eine einheitliche Entwicklung der Dachlandschaft. Die Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken ist nur bedingt möglich.

Die Gebäude sind, bedingt durch die Ausführung mit Flachdächern, in unterschiedlichen Abmessungen errichtet. Um überdimensionierte Dachkonstruktionen auszuschließen, werden Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

Um den Charakter eines "aufgelegten" Daches durch einen schattenwerfenden Dachrand zu verstärken, sind an den Traufen Dachüberstände von mind. 50 cm einzuhalten. Die Festsetzung einer max. Drempelhöhe mindert eine überdimensionierte Dachlandschaft und unterstützt die Einbeziehung des entstehenden städtebaulichen Bildes in die gesamtstädtebauliche Situation.

Durch die Festsetzung einer geschlossenen (g) Bauweise wird der örtlich entstandenen Bebauungssituation Rechnung getragen.

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

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 03.028 werden nicht berührt. Kosten entstehen der Stadt Hamm durch die Planänderung nicht.

Hamm, 10. April 1996



Möller
Stadtbaurat

 22/4.96

Oehm
Dipl.-Ing.

Me 19/4 96
Oehm 18.4.96