Begründung zur Satzung für die 11. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.024
- Virchowstraße -

für den Bereich zwischen Westgrenze Brefeldstraße - westliche Grenze des Grundstückes Brefeldstr. Hs.-Nr. 46 - nördliche Grenze der Grundstücke Im Harringholz Hs.-Nr. 10, 9, 8, 5 und Hs.-Nr. 3/4 - östliche Grenze der Grundstücke Große Werlstraße Hs.-Nr. 83/81 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Brefeldstraße Hs.-Nr. 34 - südliche/östliche Grenzen der Flurstücke 279, 280 und 282 in der Verlängerung bis zur Südgrenze des Flurstückes 148,- südliche Grenze des Flurstückes 148 - westliche Grenze der Flurstücke 308 und 285 - südliche, östliche Grenze des Flurstückes 285 - südliche Grenze des Flurstückes 308 in der Breite der priv. Wegeparzelle (Flurstück 424) - westliche, südliche Grenze des Flurstückes 291 - südliche Grenze des Flurstückes 1013 bis Brefeldstraße, alle Flurstücke gelegen in der Gemarkung Pelkum, Flur 15.

Im o.g. Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 04.024 - Virchowstraße - ist eine Bebauung mit Flachdach mittlerweile realisiert.

Aufgrund der in dem o.a. Bereich immer häufiger auftretenden Probleme mit der Dichtigkeit der Flachdächer in Verbindung mit der Erweiterung des Wohnraumes, 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 den Dachtyp festgesetzte Dachneigung von 30°, gewährleistet wirtschaftliche Ausbaumöglichkeiten des Dachraumes und sichert gleichzeitig eine integrierende Entwicklung der Dachlandschaft in die Umgebungsbebauung.

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. Um die differenzierte Gestaltung der einzelnen Dächer zu unterstreichen, sollen zur Profilierung des Traufbereiches die Dachrinnen außen vorgesetzt und deren Verkleidung ausgeschlossen werden.

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

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 04.024 werden nicht berührt.
Kosten entstehen der Stadt Hamm durch die Planänderung nicht.

Hamm, 24.05.1995

gez. Dr. Estermann
Stadtrat

gez. Möller
Ltd. Städt. Baudirektor