Begründungzur Satzung für die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.019 - Behringstraße -

für den Bereich Gemarkung Pelkum, Flur 22 zwischen Behringstraße - nördliche und östliche Grenzen des Flurstücks 124, Gemarkung Pelkum, Flur 22 - östliche Grenze des Flurstücks 125, Gemarkung Pelkum, Flur 22 - Nordgrenze des Friedhofsweges - Westgrenze der Weetfelder Straße - Südgrenze des Grundstücks 104, Gemarkung Pelkum, Flur 22 - Südgrenze der Justus-Liebig-Straße.

Im o.g. Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 04.019 - Behringstraße - 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 befriedigendes Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches auch zukünftig zu sichern, wird für den Geltungsbereich dieser Änderung die Festsetzung "Satteldach (SD)" getroffen und somit den in der Örtlichkeit vorhandenen Flachdachgebäuden eine nachträgliche Aufsattelung ermöglicht.

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 38° in Verbindung mit der Festsetzung der Traufhöhe, gewährleistet wirtschaftliche Ausbaumöglichkeiten des Dachraumes und sichert gleichzeitig eine integrierende Entwicklung der Dachlandschaft in die Umgebungsbebauung. Unterstützt wird diese Einbindung in die Umgebungsbebauung weiterhin durch die Festsetzung der Dacheindeckung mit anthrazitfarbenen nicht lasierten Dachsteinen.

Die Gebäude sind, bedingt durch die Ausführung mit Flachdächern, in unterschiedlichen Abmessungen errichtet. Um die zukünftige Dachlandschaft städtebaulich zu entwickeln, werden Hauptfirstrichtungen und nur stehende Dachgauben und eine max. Drempelhöhe festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und städtebaulich wünschenswert. Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 04.019 - Behringstraße - werden nicht berührt.

Hamm, 12.02.1997

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Haggenev
Städt. Baudirektor