

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Jahnstraße“

Gemeinde Lotte

Entwurf/
Offenlegung

Anlagen:

Begründung
Änderungsplan

M.: 1:5.000

Anlage 1
Anlage 2

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Jahnstraße“

Gemeinde Lotte

Begründung

1.0 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Jahnstraße“ wurde im Jahre 1993 aufgestellt. In diesem Zusammenhang wurde der Bebauungsplan Nr. 1 „Hambrink“ überarbeitet. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1963. Als Dachform waren hier nur Flachdächer erlaubt, welche durch die Überplanung eine Ergänzung erfahren hat, die auch geneigte Dächer zuläßt.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll den vorhandenen gestalterischen Ermessensspielraum einengen, um eine einheitliche und ortstypische Gestaltung im Wohngebiet „Hambrink“ zu ermöglichen.

Die Straße „Hambrink“ stellt sich derzeit als ein geschlossenes Ensemble als 1-geschossige Flachdachsiedlung dar. Durch eine starke Eingrünung (im Norden) und durch die Topographie (im Süden) ist dieser Teil des Baugebietes nur von innen her erlebbar.

Durch ein Baugesuch zu einer Aufstockung eines Gebäudes, ist das Problem aufgetaucht, wie diese zu gestalten ist. Da der Bebauungsplan hier kaum Angaben macht, ist eine sehr variable Ausgestaltung der Dächer möglich. Um jedoch ein gewachsenes harmonisches Bild aufrecht zu erhalten, soll der Bebauungsplan bezüglich der Gestaltung der Dächer in diesem Gebiet ergänzt werden. Vermieden werden soll jedoch eine zu enge Festsetzung.

Zudem ist darauf hinzuweisen, daß die vorhandenen Gebäude bzw. bauliche Anlagen einen Bestandsschutz genießen.

2.0 Geltungsbereich

Als Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Jahnstraße“ wird der Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 1 „Hambrink“ festgesetzt. In dem Änderungsgebiet liegen die Flurstücke 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 230, 231 und 232 der Flur 22 in der Gemarkung Lotte.

3.0 Bestand

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Für die einzelnen Gebäude ist eine Sockelhöhe festgelegt worden. Diese beträgt max. 60 cm über der anliegenden Erschließungsstraße.

Es ist eine Dachneigung von 0°-5° oder 35°-48° festgeschrieben worden.
Derzeit sind jedoch nur Flachdächer errichtet worden.

Zur Sicherung einer ortstypischen Dachflächen- und Fassadengestaltung sind geneigte Dächer mit roten Dachpfannen einzudecken.

Die Außenwände sollen in der für Lotte typischen Bauweise in rotem Verblendmauerwerk oder in verputztem Mauerwerk mit weißem oder mit beige Anstrich erstellt werden.

4.0 Planung

Die bestehenden Festsetzungen lassen eine Reihe von Dachformen und Dimensionen zu, die zu unterschiedlichen Traufhöhen und zu Gebäudehöhen von ca. 12 m Firsthöhe führen können.

Diesen Planungen steht allein der § 12 BauO NW entgegen, welcher festlegt, daß „bauliche Anlagen ... müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, daß sie nicht verunstaltet wirken“ und sind „... mit ihrer Umgebung so in Einklang (zu) bringen, daß sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören“.

Bestehende Rechtsvorschriften können nicht über Gebühr verändert werden, um Regreßansprüche an die Gemeinde zu vermeiden.

Zusätzliche Festsetzungen können, wenn es städtebauliche Gründe erfordern, im Bebauungsplan eingefügt werden. Im vorliegenden Fall werden festgesetzt:

- Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 0.80m über der Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt.
- Die Länge der Dacheinschnitte bzw. Gauben dürfen nicht mehr als 50 % der Trauflänge betragen.
- Als Dachform für geneigte Dächer sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Es sind neben Flachdächern nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Dies ergibt eine gute Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses und bedingt durch die Eindeutigkeit der Festsetzung eine ansprechende Gestaltung.

Ebenso soll die Drempehhöhe auf 0,80 m festgesetzt werden. Die aus der Sockelhöhe, der Höhe des Erdgeschosses und der Drempehhöhe resultierende Traufhöhe ist für den einzelnen Betrachter am ehesten erlebbar und klarer abzuschätzen als eine festgesetzte Firsthöhe. Diese Festlegung verhindert zu hoch herausgezogene Drempe, die in Verbindung mit der Dachneigung ggf. eine 2-Geschossigkeit vermitteln können.

Von einer Festsetzung der Firstrichtung wird abgesehen, da die Gebäude zum größten Teil schon errichtet sind und sich die Firstrichtung von selbst ergibt.

Von einer Farbgestaltungsfestsetzung der Dachflächen und Fassaden wird abgesehen, da eine ortstypische Gestaltung in diesem Bereich nicht erforderlich ist und der

Bauwillige unverhältnismäßig eingeschränkt wäre.

5.0 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die 2. Änderung erfolgt kein Eingriff in die Natur, da die zusätzlichen Festsetzungen sich nur auf die Dachgestaltung beziehen. Das Landschaftsbild wird nicht gestört, da für den Änderungsbereich eine eingeschossige Bauweise mit einem ortsüblich geneigten Dach festgesetzt ist.

Auch die Höhenlage wird durch Festsetzungen der Sockel- bzw. Drempelhöhen so festgesetzt, dass sich das Plangebiet in das Gelände einfügt.

6.0 Altlasten

Die abfallwirtschaftlichen Belange werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

7.0 Schlußbemerkung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird eine eindeutige Festlegung für die Dachgestaltung gegeben. Hierdurch werden alle notwendigen Gestaltungsmöglichkeiten festgeschrieben und für die Zukunft einvernehmlich geregelt, ohne die städtebauliche Charakteristik des Wohngebietes „Hambrink“ zu stören.

Aufgestellt: 08.01.1998
geändert: 17.02.1998
geändert: 14.04.1998
geändert: 10.06.1998

B. Fietz

Dipl.-Ing. B. Fietz

Anhang