

Begründung zur örtlichen Bauvorschrift „Wohnpark Büren“, Gemeinde Lotte

1.0 Einleitung

Aufgrund des Antrages eines Anliegers im „Wohnpark Büren“ auf Errichtung eines Satteldaches auf seinem Flachdachhaus, ist von der Gemeinde Lotte eine Befragung der Anlieger im Wohngebiet durchgeführt worden. Hierbei wurde geklärt, dass ein grundsätzliches Interesse an der Errichtung eines Satteldaches besteht. Aus diesem Grunde wurde dem Ingenieurbüro Fietz der Auftrag zur Erstellung der öffentlichen Bauvorschrift erteilt.

2.0 Planungsparameter

Das Plangebiet ist eine Wohnbebauung im Stile der 70er Jahre mit Flachdächern und versetzten Ebenen. 42 Gebäudeeinheiten sind im gleichen Stil gebaut und in Gebäudegruppen von 2 - 4 Einzeleinheiten aneinander gereiht. Diese Charakteristik der individuellen Monotonie soll durch die örtliche Bauvorschrift nicht gestört, nur sensibel aufgelockert werden.

Durch das Aufsetzen von Pultdächern auf die Flachdachgebäudeeinheiten wird der vordergründige Charakter der Gesamtsiedlung und ihrer städtebaulichen Wirkung nicht gestört, auch wenn sich nur ein paar Eigentümer zu dieser baulichen Veränderung entschließen.

Der beiliegende Beschattungsplan gibt eine herbstliche Besonnung des Gebietes am Spätnachmittag wieder.

Durch die meist optimale Lage der Gebäudeeinheiten zur Himmelsrichtung, ist in den überwiegenden Fällen mit einer Verschattung der Erlebnisräume der Menschen im freien und geschlossenen Umfeld nicht zu rechnen.

Die Balkone der Gebäude wurden ebenfalls bei der örtlichen Bauvorschrift berücksichtigt.

3.0 Örtliche Bauvorschrift

3.0.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst alle Gebäudeeinheiten des „Wohnparks Büren“ im Ortsteil Büren der Gemeinde Lotte.

3.0.2 Außenwandflächen

Um das gestalterische Gesamtbild des Wohngebietes nicht durch „wilde“ Materialien- und Farbenwahl zu stören, werden die Materialien der Außenwände festgesetzt.

3.0.3 Dachneigung / Dachflächen

Für die Hauptgebäude ist ein Pultdach nur mit einer Dachneigung von 22° zulässig, um die einheitliche Gestaltung bei Aufsetzen einer geneigten Dachfläche zu gewährleisten. Die Dachneigung lässt keinen zusätzlichen Wohnraum zu, da durch den Ausschluß der Einrichtung eines Drempels eine notwendige Kopfhöhe nicht erreicht werden kann. Der entstehende Dachraum lässt die Nutzung als begehbaren Stauraum in einer Größe von ca. 40 m² zu.

Dachgauben und Dacheinschnitte würden das Gesamtbild der Siedlung stören und geschickten Architekten die Möglichkeit einer Wohnraumschaffung geben. Durch Festsetzung der Dacheindeckungsart wird das einheitliche Gesamtbild des Wohnparks gesichert.

3.0.4 Dachentwässerung

Um Nachbarschaftsrechte nicht zu verletzen, ist jeder Eigentümer dazu verpflichtet das anfallende Regenwasser auf seinen Dachflächen über eine Gesimsrinne zu entsorgen. Die Absprache mit dem anliegenden Nachbarn kann eine gemeinsame Gesimsrinne sinnvoll machen.

Auch bei einem Endhaus ist über eine Gesimsrinne das anfallende Niederschlagswasser zu entsorgen, um die einheitliche Gestaltung des Wohngebietes nicht zu stören.

3.0.5 Dachaufbau

Der Dachaufbau ist als Warmdach mit einer Aufbaubreite von max. 0,30 m zu gestalten, um verschiedene Gestaltungsarten auszuschließen, durch die nicht gewünschte „Unruhe“ in die Dachlandschaftsgestaltung des Wohngebietes gebracht werden könnte.

3.0.6 Feuerungsanlagen, Wärme und Brennstoffversorgungsanlagen

Die Wohngebäude besitzen einen Kamin. Die benötigten Schornsteine müssen aus Feuersicherungsgründen 1,0 m über anliegender Dachfläche liegen. Um auch hier die einheitliche Gestaltung und den Charakter der Wohnbebauung nicht zu stören, wird die maximale Schornsteinhöhe mit 1,20 m über anliegender geneigter Dachfläche festgesetzt.

4.0 Schlussbemerkung

Mit der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift für den „Wohnpark Büren“ wird der städtebauliche Gesamtcharakter gesichert, ohne die gewünschten Umbauvorhaben der Anlieger zu behindern.

Durch die Bauvorschrift werden architektonische Ziele städtebaulich geordnet.

Aufgestellt, 28.02.1997

B. Fietz

Dipl.-Ing. B. Fiet

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor

(Srock)