



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan-Entwurf  
Nr. 312 - Unterer Eickeshagen - 5. Änderung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfaßt das Gebiet des gesamten Bebauungsplans Nr. 312 - Unterer Eickeshagen -, der seit dem 15.01.1973 rechtsverbindlich ist.

### 2. Erforderlichkeit der Planänderung und Planungsziele

Im Bebauungsplan von 1973 wurden für alle Baukörper Flachdächer festgesetzt. Für einen Teilbereich wurde diese Festsetzung bereits geändert (4. Änderung vom 15.11.1991), um die Errichtung von Satteldächern zu ermöglichen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Um zusätzlichen Wohnraum und eine bessere gestalterische Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu ermöglichen, soll die bisherige Festsetzung "Flachdach" für das gesamte Plangebiet geändert werden. Weiterhin werden in geringem Umfang Baugrenzen geändert.

### 3. Geänderte Festsetzungen

3.1 Anstelle der bisherigen Festsetzung "Flachdach" tritt die Festsetzung "Satteldach" sowie die Festsetzung einer Dachneigung von 35° bis 45°. Diese Anforderungen an die Baugestaltung, die auf Landesrecht beruhen (§ 81 Bauordnung NW), werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Bei der Festsetzung der Dachneigung wird eine Unter- und Obergrenze bestimmt, um eine differenzierte Gestaltung der Dächer zu ermöglichen.

Stellplätze für die zusätzlichen Dachgeschoßwohnungen können im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsgaragenanlagen (GGA) errichtet werden, da diese zweigeschossig unter Nutzung der topographischen Verhältnisse errichtet werden können und diese Möglichkeit bisher nicht genutzt wurde.

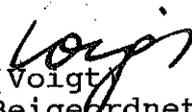
3.2 Im östlichen WR-Gebiet werden im mittleren Teil Baugrenzen verändert, so daß ein bereits bestehendes Gebäude einen sinnvollen baulichen Abschluß finden kann. Dazu ist es erforderlich, die Baugrenze einerseits zurückzunehmen und andererseits zu erweitern.

Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche ist dabei so gering, daß Belange von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden.

4. Weitere Belange sind durch die Planänderung nicht berührt. Es entstehen durch die Realisierung dieser Planänderung für die Stadt Velbert keine Kosten.

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

Velbert, 01.08.1994

  
(Voigt)  
Beigeordneter/Stadtbaurat