

Begründung

zur Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf vom _____ für die Errichtung von geneigten Dächern in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.27

Anlaß zur Aufstellung der Gestaltungssatzung ist es, den Hausbesitzern von Flachdachgebäuden die Möglichkeit zu geben, durch Errichtung eines geneigten Daches eine Dachkonstruktion zu schaffen, die weniger reparaturanfällig ist. Aus diesem Grund werden in allen Bereichen des Bebauungsplangebietes Nr. 2.27, in denen das Flachdach festgesetzt war, geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sowie Walmdächer bis 18 Grad Neigung zugelassen, wobei bestimmte maximale Firsthöhen nicht überschritten werden dürfen.

Durch diese Festsetzungen wird einerseits gewährleistet, daß der Bauherr ein gewünschtes Dach auch mit Ziegeldeckung errichten kann. Andererseits wird verhindert, daß durch zu hohe oder zu voluminöse Dachaufbauten die Nachbargrundstücke beeinträchtigt werden oder das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes leidet. Die Dachaufbauten werden durch die festgesetzten maximalen Firsthöhen so begrenzt, daß sie für den Betrachter nicht zu stark in Erscheinung treten und auch ein möglicher Wechsel zwischen Flachdächern und geneigten Dächern nicht übermäßig ins Auge fällt.

Falls eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch die Dachaufbauten auftreten sollte, ist sie nur von sehr geringem Umfang und wird nicht als unzumutbare Einengung der Eigentumsrechte angesehen. Die Festsetzungen werden im öffentlichen Interesse aufgestellt, um Bausubstanz dauerhaft zu schützen.

Zusätzlich zu den genannten Bestimmungen werden für einige Bereiche im Geltungsraum der Satzung weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten für Dächer zugelassen. Hierbei geht es hauptsächlich um Wohnquartiere, in denen sich alle Hauseigentümer für die Errichtung von Dächern mit größeren Neigungen ausgesprochen haben. So kann in diesen Bereichen ebenfalls ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erzielt werden.

Der Bereich 1 wird vom Haus Amselweg 1 - 3 gebildet. Als Solitärgebäude zwischen Amselweg und Waldenburger Straße gelegen, ist es keinem Gebäudeensemble der Nachbarschaft zuzurechnen. Zulässig ist eine Dachneigung bis 20 Grad, so daß das Gebäude im Eingangsbereich des Baugebietes "Vogelviertel" eine stärkere städtebauliche Signalwirkung erzielt.

Im Bereich 2 liegen die übrigen Anlieger des Amselweges. Hier sind drei Grundstücke unbebaut und die vorhandene Bebauung relativ offen, so daß Satteldächer bis 24 Grad Neigung zugelassen werden können.

Der Bereich 3 umfaßt das noch unbebaute knapp 3.000 qm große Grundstück für den Geschoßwohnungsbau am Elsterweg. Um hier eine freiere Dachgestaltung zu ermöglichen, ist neben dem Satteldach auch das Pultdach zugelassen. Die maximale Dachneigung beträgt 30 Grad. Durch die Festsetzungen soll der gestalterischen Monotonie im Mietwohnungsbau entgegengewirkt werden.

Im Bereich 4 nördlich des Zeisigweges sind Satteldächer bis 18 Grad zulässig, so daß eine Übereinstimmung mit der Dachgestaltung der unmittelbaren Nachbarschaft am Zeisigweg erzielt wird.

Der Bereich 5 umfaßt eine Hausgruppe, bestehend aus drei Gebäuden, am Falkenweg. Diese soll einheitlich mit 36 Grad-Dächern gestaltet werden, wobei ein Drempel ausgeschlossen ist.

Der Bereich 6 wird von einem Gebäudeensemble am Milanweg gebildet, für das eine Dachneigung von 24 Grad bestimmt wird. Dies entspricht der Neigung der Dächer im weiteren Verlauf des Milanweges.

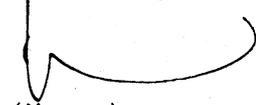
Der Bereich 7 liegt zwischen Bussardweg und Sperberweg südlich des Südringes. Hier sind ca. 50 % der Baugrundstücke unbebaut. Durch die Zulassung einer Dachneigung von 35 Grad bekommt das Quartier einen einheitlichen Charakter.

In dem mit 8 A, B, C, D gekennzeichneten Bereichen sowie im Bereich 10 ist die maximale Dachneigung für Walmdächer auf 24 Grad festgelegt worden, um den Bauwilligen eine Ausnutzung des Dachraumes in geringstem Umfang zu ermöglichen.

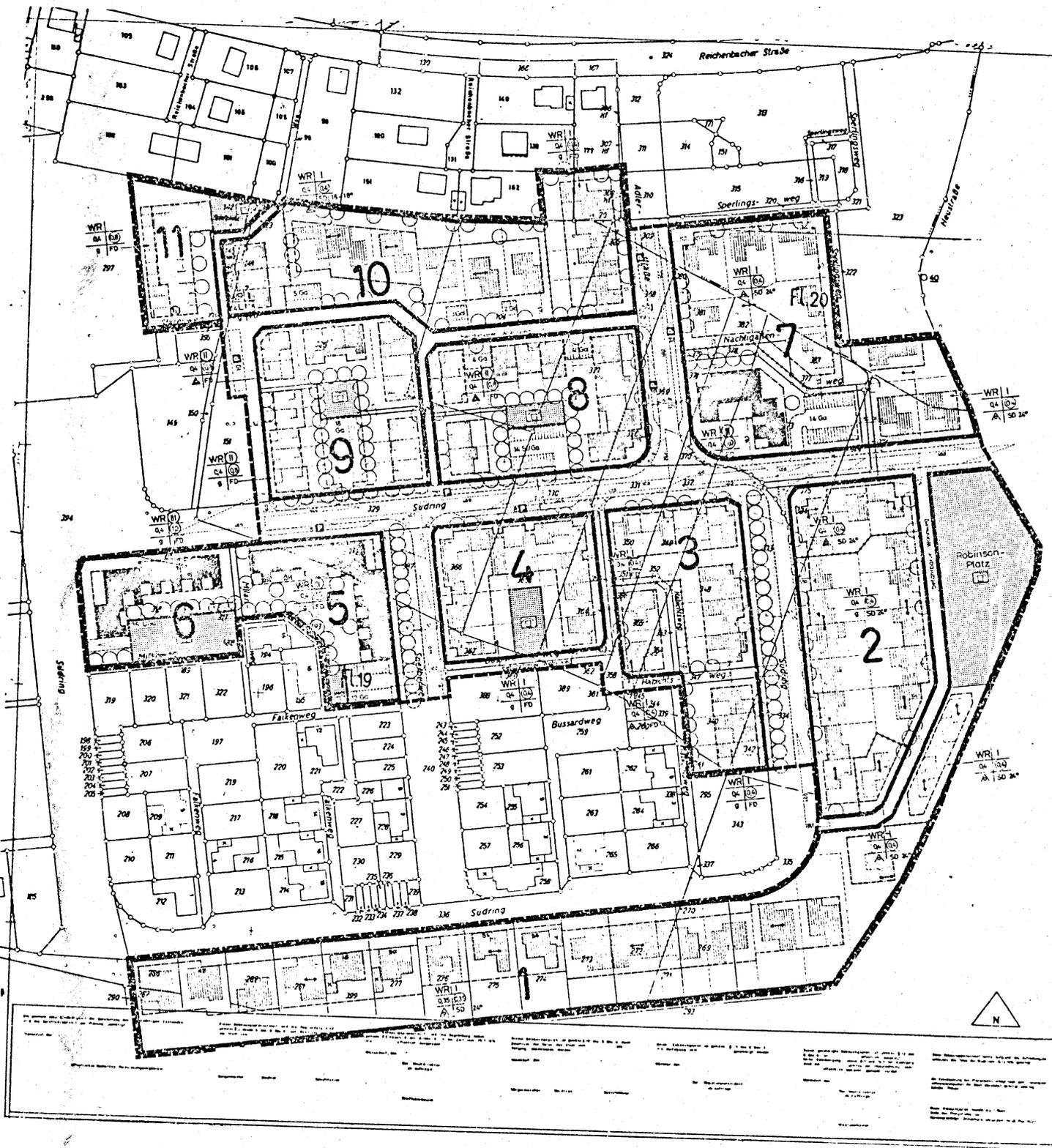
Im Bereich 9 wurde die Flachdachfestsetzung durch die Bestimmung "Satteldach, Pultdach bis 20 Grad Neigung" ergänzt, da diese Dächer schon vorhanden sind.

Warendorf, den 12.10.1988, ergänzt am 13.10.1988

Der Stadtdirektor
Im Auftrag



(Meyer)
Städt. Baudirektor





LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH
- BEREICHE MIT ZUSÄTZLICHEN GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN
- AUSGESCHLOSSEN VOM GELTUNGSBEREICH AUSGESCHLOSSEN

**GELTUNGSBEREICH
DER GESTALTUNGSATZUNG DER
STADT WARENDORF**

FÜR DIE ERRICHTUNG VON GEREINIGTEN DÄCHERN
IN EINEM TEILBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 2.27



VOM

M. 1/2640

DIESER PLAN IST BESTANDTEIL DER
O.G. SATZUNG

STADT WARENDORF
STADTBAUAMT DEZ. III/610

WARENDORF DEN 13.10.1988

STADTBAUDIREKTOR

WARENDORF

Waldenburger Straße