

## **Begründung**

**zur 9. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1**

**"Am Büttenberg"**

## **Gliederung**

1. Ziel dieser Bebauungsplanänderung
2. Grund dieser Bebauungsplanänderung
3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung
4. Inhalt dieser Bebauungsplanänderung
5. Erschließung/Versorgung/Entsorgung
6. Denkmalschutz/Altlasten/Eingriffsregelung
7. Kostenschätzung
9. Strukturdaten

## 1. Ziel dieser Bebauungsplanänderung

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die bisherige Festsetzung "Flachdach" aufzuheben und dafür die Festsetzung "Satteldach" einzuführen, wie es bereits im angrenzenden Bereich östlich der Ahornstraße im Jahre 1999 durchgeführt wurde.

## 2. Grund dieser Bebauungsplanänderung

Grund dieser Bebauungsplanänderung ist ein Antrag auf Änderung der Festsetzung "Flachdach" in "Satteldach" sowie Bauvoranfragen mit dem gleichen Inhalt für diesen Bereich.

## 3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung

Das Erscheinungsbild der Baugebiete innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung ist geprägt von einer 2-geschossigen Reihenhausbebauung mit Flachdach.

Westlich sowie östlich schließt sich ebenfalls eine 2-geschossige Reihenhausbebauung mit Flachdach an.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird durch die Grünanlagen des Hauses Bergfried begrenzt.

## 4. Inhalt dieser Bebauungsplanänderung

Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit von geneigten Dächern (Dachneigung = 35°) ohne Drempel auf den vorhandenen 2-geschossigen Reihenhäusern zu schaffen.

Die Schaffung von Satteldächern ist städtebaulich vertretbar, weil damit einerseits zusätzlicher Wohnraum geschaffen und andererseits eine konstruktive Verbesserung der Dächer (Ausschalten von Dachundichtigkeiten) erfolgt.

Dass die Zulässigkeit von geneigten Dächern auf bisher einheitlich mit Flachdächern vorgesehenen Baukörpern zumindest zeitlich zu gestalterisch fragwürdigen Lösungen führen kann, ist nicht auszuschließen.

Auch können im Einzelfall Probleme nachbarrechtlicher Natur auftreten, z.B. bei zeitlich nicht koordinierten Bauabsichten mehrerer benachbarter Hauseigentümer.

Der Zeitpunkt der Realisierung (Erstellung einzelner oder mehrerer Dachgeschosse) lässt sich jedoch durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht regeln.

Insofern bleibt es den einzelnen Eigentümern überlassen, wann und wie sie ihre Häuser mit einem geneigten Dach versehen.

Letztlich kann man jedoch davon ausgehen, dass sich aufgrund des zusätzlichen Wohnbedarfs und/oder des bautechnischen Veränderungszwanges (Undichtigkeit der vorhandenen Flachdächer) wiederum eine als einheitlich erscheinende Dachlandschaft in den überplanten Wohngebieten einstellen wird.

## 5. Erschließung/Versorgung/Entsorgung

Maßnahmen zur Erschließung/Versorgung/Entsorgung sind nicht erforderlich, da diese bereits abschließend hergestellt worden sind.

## 6. Denkmalschutz/Altlasten/Eingriffsregelung

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.  
Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.  
Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7. Kostenschätzung

Aus dieser Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Ennepetal voraussichtlich keine Kosten.

## 8. Strukturdaten

Größe des Plangebietes:	ca. 0,9 ha
davon "Reines Wohngebiet":	ca. 0,9 ha.

Aufgestellt im Fachbereich 5-61-  
der Stadt Ennepetal  
im Oktober 2000  
Im Auftrag

( F i s c h e r )

Begr bp 1 9 and