

**III/01. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 "Im Stroth"**

**B E G R Ü N D U N G**

Nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 "Im Stroth" sind Dachaufbauten grundsätzlich nur bei zweigeschossigen Gebäuden ab einer Dachneigung von 48 zulässig.

Diese Festsetzungen führen bei Grundstücken mit eingeschossiger Bauweise, bei denen von vornherein weniger Wohnfläche zur Verfügung steht, zu einer zusätzlichen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im Dachgeschoß.

In Teilbereichen des Bebauungsplanes, die im Rahmen der II. und III. Änderung überplant wurden, wurden Dachaufbauten auch für eingeschossige Gebäude und schon ab einer Dachneigung von 35 Grad zugelassen.

Zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten von Dachgeschossen, sowie aus Gründen der Vereinheitlichung der Festsetzungen im Plangebiet, hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz deshalb in seiner Sitzung am 17.12.1997 die III/01. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 "Im Stroth" beschlossen. Die textlichen Festsetzungen im Änderungsbereich III/01. werden den entsprechenden Festsetzungen der III. Änderung angepaßt: Dachaufbauten sind somit bei allen ein- und zweigeschossigen Gebäuden ab einer Dachneigung von 35 zulässig.

Zu großformatige Dachaufbauten heben allerdings die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Das Dach ist - vor allem bei einer geringen Dachneigung - als prägendes Gestaltungselement dann u.U. kaum noch wirksam; optisch kann der Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses entstehen. Deshalb sollen alle über der Traufe angeordneten Bauteile mit ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; vom Ortgang muß jeweils ein Abstand von 2 Metern eingehalten werden. Die Firstoberkante von Nebendächern muß mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen, um eine optische Unterordnung zu sichern.

Zusätzlich werden Aussagen zu Dacheinschnitten und zur sonstigen Dachgestaltung getroffen - u.a. zu Material und Farbe der Dachziegel. Für das Orts- und Landschaftsbild wären Dachfarben wie blau oder hellgrün sehr problematisch - hinzu kommt ein nachbarschaftliches Konfliktpotential, welches durch eine entsprechende Festsetzung vermieden werden soll.

Die Planänderung erstreckt sich auf das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 201 mit Ausnahme der Änderungsbereiche der II. und III. Änderung. Die Auswirkungen auf das Plangebiet als Ganzes und die Nachbargebiete sind insgesamt als unwesentlich einzustufen, weshalb das Änderungsverfahren als Normalverfahren unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Fassung vom 08.12.1986) bzw. § 13 Nr. 1 und 2 BauGB (Fassung vom 27.08.1997) ohne frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt wird.

**Aufgestellt:**

Herzebrock-Clarholz, den 20.03.1998.

Gemeinde Herzebrock-Clarholz

- Bau- und Umweltamt -  
Planungsabteilung