ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN „OST – ÄNDERUNG 1“

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes 1 zum Bebauungsplan „Ost“ umfasst folgende Flurstücke:

1822/3, 5817, 5818, 5819, 5820, 5821, 5822, 5823, 5824, 5832, 5833, 5834, 5835, 5836, 5837, 5838, 5839, 5840, 5841, 5842, 5843, ,5843/1, 5844, 5845, 5846, 5847, 5848, 5849, 5851, 5852, 5853, 5854, 5855, 5856, 5857, 5858, 5859, 5860, 5861, 5862, 5863, 5864, 5865, 5866, 5867, 5868, 5869, 5870, 5871, 5872, 5873, 5874, 5875, 5876, 5877, 5878, 5879, 5880, 5881, 5882, 5883, 5884, 5885, 5886, 5887, 5888, 5889, 5890, 5891, 5893 (teilweise), 5894, 5895, 5896, 5897, 5898, 5899, 5900, 5901, 5902 (teilweise), 5906 (teilweise), 5908, 5912 (teilweise).

2. Inhalte der Planänderung

Die Änderung 1 zum Bebauungsplan „Ost“ umfasst drei inhaltliche Bereiche:

2.1 Anhebung der Trauf- und Firsthöhe

In der Änderung wird für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet die zulässige Trauf- und Firsthöhe um jeweils 0,50 m angehoben.

Anlass für diese Änderung ist, dass sich im Zuge der zwischenzeitlich eingereichten ersten Bauanträge gezeigt hat, dass die bislang festgesetzten Maße für eine angemessene Ausnutzung der Dachgeschosse nicht ausreichend sind.

An der Grundgliederung des Baugebietes mit Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss am Ortsrand und Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen in den zentralen Bereichen, bei denen das zweite Vollgeschoss im Dachbereich liegen soll, wird unverändert festgehalten.

Die Änderung ist städtebaulich vertretbar, da keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Siedlungsbild sowie auf nachbarliche Belange zu erwarten sind.

2.2 Anpassung der Gebäudetypen an das Ergebnis der Umlegung

Bei den Grundstücken 5863, 5864 und 5865 waren bislang im Bebauungsplan Doppelhäuser vorgesehen. Da auf den im Rahmen der Umlegung gebildeten drei Bauplätzen keine 4 Doppelhaushälften zu errichten sind, ist es unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen sinnvoll, dass der Bauplatz 5865 mit einem Einzelhaus und die Grundstücke 5864 und 5863 mit einem Doppelhaus bebaut werden dürfen. Die

Grenzlinie zwischen Einzel- und Doppelhausbebauung wird daher im Bebauungsplan entsprechend verschoben.

2.3 Hauptfirstrichtung

Die Firstrichtung der Gebäude ist überwiegend parallel zu den Erschließungsstraßen bzw. zu den Baugebietsgrenzen Richtung Außenbereich vorgesehen. Damit soll insbesondere einheitliche städtebauliche Gestaltung der Straßenräume sowie eine verbesserte landschaftliche Einbindung der Gebäude sichergestellt werden. Nachdem jedoch dem Belang der Erzeugung erneuerbarer Energien durchaus auch eine hohe Bedeutung zukommt, erscheint es vertretbar, die Firstrichtung im Einzelfall zu drehen, wenn eine Nutzung der Dachflächen zur passiven Solarenergiegewinnung erfolgt.

Harthausen, den

Löffler
(Ortsbürgermeister)