

**Gemeinde Herzebrock-Clarholz**

**Bebauungsplan Nr. 201 "Im Stroth" - II/02. Änderung**

**B e g r ü n d u n g**

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 "Im Stroth" wurde am 29.07.1996 rechtsverbindlich. Das Erweiterungsgebiet der Wohnsiedlung "Im Stroth" wurde u. a. auch hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude gegliedert.

Der aufgrund der II/01. Änderung verbleibende Bereich für eine zwingend zweigeschossige Wohnbebauung liegt südlich der Planstraße (Pöppelmannweg) im Anschluß an die Greffener Straße. Für diese Teilfläche des Erweiterungsgebietes wurde die Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan nicht begrenzt.

Die gestalterischen Festsetzungen sehen unter Ziffer 3 für die zwingend zweigeschossig zu bebauenden Grundstücke eine max. Firsthöhe von 9,50 m vor; die gleiche Firsthöhe ist auch vorgesehen für Gebäude, in denen das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum realisiert werden kann.

Um jedoch bei den echt zweigeschossigen Wohngebäuden auch eine optimierte Nutzung der Dachräume unter dem Aspekt der Schaffung von Mehrfamilienhäusern gewährleisten zu können, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 18.03.1997 beschlossen, die Firsthöhe für die zwingend zweigeschossig zu bebauenden Grundstücke von 9,50 m auf 11 m heraufzusetzen. Im Gegensatz zu den übrigen Bauflächen in dem Erweiterungsbereich wird durch die Heraufsetzung der Firsthöhe die Schaffung von drei oder mehr Wohneinheiten in den Gebäuden verbessert. Diese Grundstücke haben einen günstigen Verkehrsanschluß an die Greffener Straße, so daß verkehrliche Probleme durch die Errichtung der Mehrfamilienhäuser (Störung der Wohnruhe in dem Wohngebiet) nicht entstehen dürften.

Die Festsetzung der Firsthöhe auf 11 m entspricht darüber hinaus auch der entsprechenden Regelung für zwingend zweigeschossige Gebäude im anschließenden westlich der Greffener Straße gelegenen Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 239), so daß eine städtebaulich homogene Entwicklung auch unter Mitbetrachtung des Nachbargesbietes gewährleistet bleibt.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 nicht berührt; Auswirkungen auf das städtebauliche Grundkonzept sowie übrige zu berücksichtigende öffentliche Belange sind nicht erkennbar. Der Rat hat deshalb beschlossen, die Planänderung als sog. "verkürztes" Normalverfahren ohne frühzeitige Bürgerbeteiligung mit direkter Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Herzebrock-Clarholz, den **11. März 97**

Der Gemeindedirektor  
- Bauamt -  
Planungsabteilung