

2. Vereinfachte Änderung des Bebauungs-Plans Nr. 224 "Schomäcker II"
der Gemeinde Herzebrock, Kreis Gütersloh

B E G R Ü N D U N G :

1. Änderung der Firstrichtung des Flurstücks 100 im westlichen
Planbereich.

1.1 Begründung

Der Bauherr hat eine Änderung der Firstrichtung vorgeschlagen.
Gemäß § 13 BBauG wird festgestellt, daß diese Änderung die
Grundzüge der Planung nicht berührt und daß die Eigentümer
der benachbarten Grundstücke zugestimmt haben. Behörden gemäß
§ 2 (5) BBauG sind nicht betroffen. Der Rat hat der Änderung
in seiner Sitzung vom 24.09.1982 zugestimmt.

1.2 Die zeichnerischen Festsetzungen werden entsprechend geändert.
(s. Anlage)

2. Änderung der textlichen Festsetzung Abs. 3

"... Dachaufbauten (Dachgauben sind nicht zugelassen)."

2.1 Begründung

Die Genehmigung von Dachaufbauten (Gauben) kann das gestalterische Gesamtbild des Plangebietes beeinträchtigen. Der Gemeinderat hat dem Antrag eines Bauherren für sein Grundstück folgend, in seiner Sitzung vom 24.09.1982 beschlossen, diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet entfallen zu lassen. Es sollten jedoch mindestens Festsetzungen über die Gestaltung von Dachaufbauten diese Bestimmung ersetzen. Hier wird eine echte Gefahr gesehen, daß eine gestalterische Vielfalt sich für die Einheitlichkeit des Baugebietes negativ auswirken kann.

2.2 Der entsprechende Satz (Punkt 3 Satz 3) ist in den textlichen Festsetzungen der Genehmigungsexemplare des Bebauungsplanes violett gestrichen.

Der 4. Satz des Punkt 3 der textlichen Festsetzungen (neu 3.Satz) lautet dann: "Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 1/2 der Traufenlänge und mit mindestens 2 m Abstand von den Dachenden zulässig."

3. Zulassung von asymmetrischen Dachformen

3.1 Begründung

Zur besseren Ausnutzung der überbaubaren Flächen sollten besondere Bauformen, z.B. Split-Level-Typen, nicht ausgeschlossen werden. Diese ergeben jedoch oft eine vom Üblichen abweichende äußere Gestaltung. Daher hat der Rat in seiner Sitzung vom 24.09.1982 dem Antrag zugestimmt, bei asymmetrischer Dachneigung zur Straßenseite eine Neigung bis zu 60° zuzulassen und Drenpelhöhen auf der Seite der steilen Neigung bis 0,60 m und auf der Seite der flachen Neigung bis 1,20 m ab OK.F. zu gestatten.

3.2 Die textlichen Festsetzungen werden in Punkt 3 um den unter 3.1 genannten Text ergänzt:

"Für Flurstück 144 gilt: Bei asymmetrischer Dachneigung ist zur Straßenseite eine Neigung bis zu 60° zugelassen. Die Drenpelhöhen auf der Seite der steilen Neigung sind bis 0,60 m, auf der Seite der flachen Neigung bis 1,20 m ab OK.F. gestattet."

4. Änderung der Firstrichtung

4.1 Begründung

Der Bauherr und Grundstückseigentümer des Flurstücks 144 hat beantragt, die Firstrichtung seines geplanten Gebäudes um 15 - 20° in Richtung auf das einzige bestehende Gebäude im Planbereich zu ändern. Obwohl gestalterische Gründe dafür nicht erkennbar sind, wohl aber die Absicht, die Lage des geplanten Gebäudes zur Himmelsrichtung zu verbessern, hat der Rat in seiner Sitzung vom 24.09.1982 der Änderung zugestimmt. Auf die Einhaltung des Abstandes zum Forst wird geachtet.

4.2 Die zeichnerischen Festsetzungen werden entsprechend geändert (s. Anlage).

5. Einheitliche Gestaltung von Nebenanlagen

5.1 Begründung

Die textliche Festsetzung, daß nebeneinander gebaute Nebengebäude (z.B. Garagen bei Grenzbebauung) vorn fluchten müssen und gleich hoch sein müssen und daß ihre Ortgesimse zusammenzuführen sind und einheitlich gestaltet werden sollen (Ziffer 4 Satz 3), erscheint für die Bauwilligen im Einzelfall als schwierig. Der Rat der Gemeinde Herzebrock hat in seiner Sitzung vom 24.09.1982 von einer Ausnahmeregelung abgesehen und beschlossen, diesen Teil der Festsetzungen entfallen zu lassen.

5.2 Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert, der letzte Satz der Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen entfällt.

6. Änderung der Dachform (FD/SD 0 - 40°)

6.1 Begründung

In der zuletzt geänderten Fassung des Bebauungsplanes war nur auf drei Flurstücke eine Flachdachbebauung im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes zugelassen. Der Rat der Gemeinde Herzebrock hat in seiner Sitzung vom 24.09.1982 für den Bereich südwestlich des Vorfluters (Flur 19, Flurstücke 101, 107, 108, 162, 163, 164 und 165) die Bebauung mit Flachdach-Häusern und auch Satteldachbebauung (bis 40°) zugelassen. Der Rand der Bebauung zum Wald hin stuft sich somit ab.

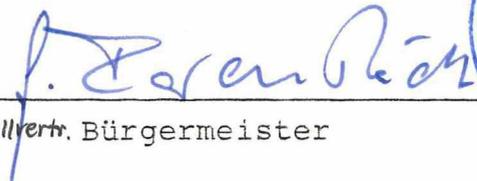
6.2 Die zeichnerischen Festsetzungen werden entsprechend geändert.
(s. Anlage)

7. Änderung der Festsetzungen bezüglich der Drempeelhöhe

7.1 Die Erfahrung aus bereits bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde zeigt, daß die Bauherren eingeschossig zugelassener Wohngebäude mit Satteldach die Ausbaufähigkeit der Dachgeschosse durch Erhöhung der Drempelel verbessern. Hier sollte sehr aufmerksam die Einhaltung der höchstzulässigen GFZ-Werte überprüft werden. Der Rat der Gemeinde hat der Änderung der Festsetzung am 24.09.1982 entsprochen.

7.2 Die textlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 3 Satz 4 um den Satz ergänzt: Drempelel sind in den mit I gekennzeichneten Flächen bis zu 40 cm (außen gemessen, Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren) zulässig.

Herzebrock 17. DEZ. 1982


Stellvert. Bürgermeister




Ratsmitglied