

**GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ, ORTSTEIL HERZEBROCK:**

**BEGRÜNDUNG ZUR 01. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

**NR. 243 „WACHFUSS / WEISSES VENN“**

**1. Planungsziel und Inhalt der 01. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 243 ist Anfang 1995 nach einem mehrjährigen Planungsvorlauf in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die baulichen Möglichkeiten in den Teilbereichen WA II<sub>1</sub> und WR II<sub>1</sub> geringfügig erweitern. Festgesetzt ist für diese Bauflächen gem. § 9(1) BauGB eine maximal zulässige Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 6 m. Die baugestalterischen Vorschriften umfassen u.a. eine Dachneigung von 30°-40° sowie Drempe bis zu maximal 50 cm Höhe, welche bislang auch bei einer eingeschossigen Bauweise anzuwenden waren.

Das planerische Konzept des Bebauungsplanes beinhaltet ursprünglich u.a. eine deutliche Gliederung des Neubaugebietes in i.w. ein- oder zweigeschossig bebaute Bereiche. Ausgangspunkt hierfür war die erhebliche Nachfrage in den vergangenen Jahren nach Baugrundstücken für Eigentums- oder Mietwohnungsbau mit voller Zweigeschossigkeit einerseits sowie reinen Einfamilienhäusern andererseits.

Im Zuge der Bodenordnung bzw. des Grundstücksverkehrs und der Planrealisierung zeigt sich jedoch heute, daß angesichts einer sich leicht verändernden Nachfragestruktur insbesondere auch Gebäude mit einer sog. 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-geschossigen Bauweise, also mit dem zweiten Vollgeschoß im Dachraum bei höherem Drempe, gewünscht werden. Mit der 01. Änderung sollen daher z.B. Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,0 m, Dachneigung von 45° und bis zu 1,2 m Drempe in den Teilflächen WA II<sub>1</sub> und WR II<sub>1</sub> ermöglicht werden. Insgesamt ist diese Erweiterung unproblematisch, da sie sich im Rahmen der weiterhin maximal zulässigen Traufhöhe von 6 m bewegt.

Der Bebauungsplan „Wachfuß/Weißes Venn“ dient der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes in der Gemeinde. Die 01. Planänderung vollzieht eine Anpassung an die leicht veränderten Rahmenbedingungen im Sinne der zügigen Realisierung.

**2. Sonstige Belange**

Belange der Erschließung, Ver- und Entsorgung etc. werden durch das Änderungsverfahren nicht betroffen. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (§ 8a BNatSchG) werden durch die geringfügige Erweiterung der Gestaltungsmöglichkeiten nicht berührt.