

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ, ORTSTEIL HERZEBROCK:

BEGRÜNDUNG ZUR 02. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

NR. 243 „WACHFUSS / WEISSES VENN“

1. Planungsziel und Inhalt der 02. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 243 ist Anfang 1995 nach einem mehrjährigen Planungsvorlauf in Kraft getreten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die baulichen Möglichkeiten in den Teilbereichen WA II₂ und WR II₂ geringfügig erweitern. Festgesetzt ist bisher für diese Bauflächen gem. § 9(1) BauGB eine Bebauung mit einer Traufhöhe bis 3,8 m und mit bis zu 2 Vollgeschossen. Die baugestalterischen Vorschriften gem. BauO NW umfassen hierzu insbesondere Drempeel bis zu maximal 80 cm Höhe.

Das Konzept des Bebauungsplanes beinhaltete ursprünglich u.a. eine deutliche Gliederung des Neubaugebietes in ein- *oder* zweigeschossig bebaute Bereiche. Ausgangspunkt war die erhebliche Nachfrage in den vergangenen Jahren nach Baugrundstücken für Eigentums- oder Mietwohnungsbau mit voller Zweigeschossigkeit einerseits sowie reinen Einfamilienhäusern andererseits. Im Ergebnis sollte in den Teilgebieten WA II₂ und WR II₂ i.w. eingeschossig und familiengebunden gebaut werden. Hintergrund für die Aufnahme des 2. Vollgeschosses war, daß eine Bauausführung mit Dachaufbauten oder als Sonderkonstruktion möglich sein sollte, selbst wenn im Einzelfall rechnerisch ein 2. Vollgeschoß i.S. der Bauordnung entstehen sollte. Im Zuge des Grundstücksverkehrs und der Planrealisierung zeigt sich jedoch heute, daß angesichts der sich verändernden Nachfragestruktur zunehmend Gebäude mit einer sog. 1 1/2-geschossigen Bauweise gewünscht werden, also mit dem 2. Vollgeschoß im Dachraum bei höherem Drempeel.

Mit der 02. Änderung sollen daher in den Teilflächen WA II₂ und WR II₂ derartige Gebäude mit einer **Traufhöhe bis 4,0 m** ermöglicht werden. Dieses ergibt ein 1. Vollgeschoß mit 2,8 m Höhe zzgl. **1,2 m Drempeel**. Die 02. Änderung betrifft also jeweils eine bauplanungsrechtliche und eine bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 9(1)1 BauGB bzw. nach BauO NW. Sinnvoll ist diese 02. Änderung, da mit geringem Aufwand wunschgemäß vergrößerte Bauausführungen erlaubt werden. Die Änderung ist unproblematisch, da sich die Traufhöhe nur geringfügig ändert und sich weiterhin im Rahmen der zulässigen Firsthöhe bewegt, ohne das eigentliche Planungsziel zu verletzen. Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt, die Ausnahmeregelungen Teilfläche WR II₂* gehen von einer außenseitig gemessenen Drempeelhöhe von 1,8 m bei dem sog. „LBS-Öko-Haus“ aus - siehe Beratungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 243.

Der Bebauungsplan „Wachfuß/Weißes Venn“ dient der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes in der Gemeinde. Die 02. Planänderung vollzieht eine kurzfristige Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen im Sinne der zügigen Realisierung.

2. Sonstige Belange

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