

Begründung:

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Himmershoi“

der Gemeinde Wees

für das Gebiet östlich der Straße Heideweg

1. Rechtsgrundlage

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Himmershoi“ wurde auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom nach §§ 8 und 9 Baugesetzbuch entworfen und aufgestellt.

Sie wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Änderungsgrund

Nachdem die im Bebauungsplan festgesetzten Flachdachhäuser errichtet worden waren, zeigte es sich, daß sie sich von ihrer Gestaltung her nicht in die Umgebung einpassen.

Die Nachbarbebauung besteht aus Einfamilienhäusern mit geneigten Dächern und verschiedensten Neigungen.

In diesem Umfeld wirken die Flachdächer als Fremdkörper, die augenscheinlich willkürlich in die Bebauung mit geneigten Dächern eingestreut wurden.

Das Erscheinungsbild der Flachdachhäuser in der Siedlung Himmershoi ist wegen ihres negativen Eindrucks auf das Bild dieses Ortsteiles für die Gemeinde Anlaß gewesen, keine weiteren Flachdachhäuser in nachfolgenden Bebauungsplänen mehr festzusetzen.

Nachdem die Gemeinde davon Kenntnis erlangt hat, daß die Flachdächer in der nächsten Zeit von Grund auf saniert werden müssen, sieht sie eine passende Gelegenheit gekommen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes so zu ändern, daß sich die Flachdachhäuser in Zukunft harmonisch in die umgehende Bebauung einfügen.

Gleichzeitig sollen die übrigen gestalterischen Festsetzungen mit den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde in Einklang gebracht werden, um in der Gemeinde möglichst weitgehend gleiches Recht für alle Bürger zu haben.

3. Änderungen

1. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Himmershoi“ für das Gebiet Heideweg an der Ostseite des Heideweges soll wie folgt geändert werden:

1.1. Die „äußere Gestaltung baulicher Anlagen“ erhält folgende Neufassung:

1.2. Dächer

Neben Flachdächern sind Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig. Bei Satteldächern, Walmdächern sowie versetzten Pultdächern ist nur eine Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Die Firsthöhe wird auf max. 6 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt.

1.3. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind auf allen Grundstücken mit Flachdach oder Dachneigung von 15 bis 45 Grad zulässig.

4. **Auswirkungen und Änderungen**

Durch die enge Begrenzung der Höhenentwicklung der ehemaligen Flachdächer wird sich das Straßen- und Ortsbild nicht negativ verändern.

Die Änderungen haben keine Auswirkung auf die Erschließung.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom *3.9.96* gebilligt.

Wees, den *29.11.96*

