

1

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 242

„Postweg / Clarholzer Straße“

Planungsstand: Entwurf März 1998

*Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/49939, Fax /400836*

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 242

„Postweg / Clarholzer Straße“

Inhalt:

1. **Räumlicher Geltungsbereich und Bestand**
2. **Ziele und planerische Leitlinien, Standortentscheidung**
3. **Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Übergeordnete Planungen und Landschaftsschutz
 - 3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.3 Altlasten
4. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
 - 4.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
5. **Flächenbilanz**
6. **Bodenordnung**
7. **Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Anlage:

Landschaftspflegerischer Beitrag zum Bebauungsplan (Bau- und Umweltamt 3/98)
Schalltechnisches Gutachten (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt 12/1994)

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsausgang Herzebrock zwischen Clarholzer Straße (B 64) und Postweg und umfaßt insgesamt ca. 2,1 ha. Begrenzt wird es im Norden durch den Postweg, im Osten durch die Querspange Postweg / B 64 und im Süden durch B 64 und den bereits errichteten Lärmschutzwall. Im Westen schließen Ackerflächen an.

Die Gebäudezeile entlang der Clarholzer Straße besteht aus älteren, ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit zum Teil größeren Nebengebäuden. Die Bebauung am Postweg ist dagegen weniger einheitlich, im östlichen Abschnitt sind auch neue Wohngebäude entstanden. Rückwärtig der jeweiligen Straßenrandbebauung liegen Freiflächen mit ca. 1 ha, die bisher v.a. als Gartenland oder ackerbaulich genutzt werden. Zur Bewertung dieser erstmals überplanten Freiflächen wird auf den landschaftspflegerischen Beitrag mit Ermittlung des Kompensationsbedarfes in der Anlage verwiesen (Bau- und Umweltamt, März 1998). Wertvolle Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2. Ziele und planerische Leitlinien, Standortentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 242 „Postweg / Clarholzer Straße“ verfolgt das übergeordnete Ziel, im Ortsteil Herzebrock relativ ortskernnahe Bauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfes bereitzustellen. Die zügige Erschließung der aktuellen Baugebiete verdeutlicht den erheblichen Bedarf, benötigt werden in der Gemeinde v.a. auch Eigenheim-Bauplätze für Familien. Im Plangebiet bietet sich aufgrund der bestehenden Erschließung sowie der Nähe zum Ortszentrum (etwa 600 m) und zur Infrastruktur eine zentrumsnahe Nachverdichtung an. Die weiteren städtebaulichen Zielsetzungen im Planbereich sind:

- Entwicklung einer mäßig verdichteten, 1- bis 2-geschossigen Bebauung, die dem Bestand, der teilweise beengten Situation im inneren Plangebiet und der Ortsrandlage gerecht wird; Eröffnung rückwärtiger Baumöglichkeiten für die Anlieger.
- Erschließung mit möglichst geringer Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung und sparsamer Wohnstraßenführung.
- Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes durch Abschirmung vor den Einwirkungen insbesondere von der B 64.

Diese Ziele sind im Zuge der Vorgeschichte dieses Bebauungsplanes seit 1992 mit der Straßenplanung (westliche Kreuzung) und insbesondere mit den Anliegern intensiv abgestimmt worden. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher als Kompromiß zwischen den unterschiedlichsten öffentlichen und privaten Belangen anzusehen. Die Planungsziele sollen i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt werden.

Die Fläche war zunächst im Flächennutzungsplan als Bestandteil eines größeren Mischgebietsstreifens parallel zur B 64 - mit Blick auf die erhebliche Lärmvorbelastung - dargestellt worden. Im Planverfahren Nr. 242 ergaben sich in Abstimmung mit den Anliegern jedoch Planvarianten, die i.w. auf eine Wohnnutzung der Neubauflächen hinausliefen.

Die Belastung durch Verkehrslärm wurde gutachterlich untersucht. Eine Wohnnutzung ist mit Einschränkungen möglich, soweit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Verwiesen wird auf den Bebauungsplan Nr. 240 / I. Änderung, der 1995 den Ausbau der westlichen Kreuzung vorbereitete und der bereits zur Anlage des LS-Walles im Kreuzungsbereich und zur Anerkennung passiver Schutzmaßnahmen führte.

Zu verweisen ist auf die Bemühungen der Gemeinde, ortsnaher Reserveflächen im Siedlungsbereich zu nutzen. Zu diesem Zweck wurden in jüngster Zeit verschiedene Bebauungspläne überarbeitet oder erstellt. Genannt seien die Bebauungspläne Nr. 202, 210, 222 und 233, die im Umfeld des Ortszentrums Nachverdichtungen und Umnutzungen ermöglichen.

Die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde unterliegt in beiden Ortsteilen erheblichen Einschränkungen. Zu nennen sind in Herzebrock insbesondere Bundesstraße, Bahnlinie, Waldgebiete im Osten/Norden und im Westen großflächige Gewerbestandorte, begrenzt durch Axtbach-Aue und geplante B 64n. Die künftige Entwicklungsrichtung liegt daher zwangsläufig im Nordwesten und entfernt sich zunehmend vom Ortszentrum Herzebrock. Verwiesen wird auf den wirksamen Flächennutzungsplan und auf die Konzeption der Gemeinde zur Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes.

Im Ergebnis entscheidet sich die Gemeinde unter Berücksichtigung des Bestandes und aufgrund des Bedarfes und der ortsnahen Lage für die Ausweisung einer *Wohnbaufläche*, da auch bei einer Neuplanung im inneren Bereich als *Mischgebiet* unter den gegebenen Rahmenbedingungen eine Wohnnutzung überwiegen würde. In diesem Rahmen soll die vorhandene Belastung durch Verkehrslärm sachgerecht aufgearbeitet werden.

Ausgenommen hiervon bleibt die Bauzeile an der B 64, für die aus Sicht der Gemeinde über den Bestand hinaus ausdrücklich keine zusätzliche Wohnbauentwicklung vorgesehen ist.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Übergeordnete Planungen und Landschaftsschutz

Die innere Freifläche ist durch die 1996 abgeschlossene **N-4. Änderung des Flächennutzungsplanes** der Gemeinde als *Wohnbaufläche* dargestellt worden, auf diese Änderung wird verwiesen. Die bestehenden Bauzeilen waren bereits zuvor als *Wohn- oder Mischbaufläche* gemäß den o.g. Planungszielen der Gemeinde aufgenommen worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8(2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

Der Planbereich liegt außerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** des Kreises Gütersloh.

3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

3.3 Altlasten

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die weitere städtebauliche Ordnung und für die Erschließung des rückwärtigen Plangebietes getroffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen und aus der vorhandenen Siedlungsstruktur ab. Hierdurch werden die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der für die erstmalige Bebauung vorgesehene innere Bereich und die Bauzeile am Postweg werden gemäß den o.g. Planungszielen als **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen; diese könnten den örtlichen Rahmenbedingungen und insbesondere der beengten inneren Erschließungssituation nicht gerecht werden. Alternativen werden angesichts der Planungsziele und als Ergebnis der Abstimmung mit den Anliegern nicht gesehen.

Die Bauzeile unmittelbar an der B 64 wird dagegen entsprechend der Rahmensetzung durch den FNP als **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zwar überwiegt heute die Wohnnutzung, eine langfristige Sicherung bzw. Weiterentwicklung als Wohnbaufläche kommt jedoch aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Situation an der B 64 nicht in Frage. Da gleichzeitig den Eigentümern rückwärtige Baumöglichkeiten eröffnet werden, ist langfristig eine gemischte, kleingewerbliche Nutzung und Gliederung im Bestand aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Dieses ist auch mit Blick auf die Neuordnung der Ortseinfahrt gerechtfertigt. Aus diesen Gründen werden allerdings auch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese in der Ortseinfahrt und mit rückwärtiger Wohnnutzung - bei ggf. sukzessiver Umwandlung im Bestand - zu städtebaulichen und nachbarschaftlichen Unverträglichkeiten führen könnten.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die **Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ, GFZ)** geben an, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschoßfläche je Quadratmeter Baugrundstück zulässig sind. Die GRZ wird aufgrund teilweise gewünschter kleiner Grundstücke (Doppelhäuser - siehe Förderrichtlinien) im WA als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, die GFZ wird angepaßt. Im Mischgebietsstreifen wird die GRZ entsprechend erhöht, um gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen.
- Für die vorhandene Straßenrandbebauung *WA1* und *M1* werden **Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen** in Anlehnung an die Obergrenzen im Bestand und an hierfür übliche Maße zugelassen (2 Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von bis zu 6,3 m). Im Bereich der Neuplanung *WA2* wird dagegen als Kompromiß aufgrund der räumlich beengten Situation, der reduzierten Erschließung und notwendiger Höhenbegrenzungen zum Schutz vor Verkehrslärm in Obergeschossen eine abgestufte Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 4,3 m einschließlich Sockel vorgegeben. Ein ausgebautes Dachgeschoß soll auch dann möglich sein, falls dieses rechnerisch bereits als Vollgeschoß nach BauO bewertet werden müßte. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist aus städtebaulicher Sicht von untergeordneter Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von **2 Vollgeschossen** eingeräumt wird.
- Als **Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe** wird in dem ebenen Gelände auf die Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben. Diese ergibt sich eindeutig als berechneter Mittelwert der Straßenhöhe im Bereich der 2 Grundstückseckpunkte. Im Bestand ist der Endausbau erfolgt. Die Ausbauplanung für die Neubaufäche wird rechtzeitig eingeleitet.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Vorgeschrieben wird unter Berücksichtigung des Bestandes und zur Deckung des Bedarfes an familiengerechten Bauplätzen die **offene Bauweise**. Insbesondere im inneren Bereich wird diese aufgrund der beengten räumlichen Situation und der speziellen Voraussetzungen dieser Nachverdichtung auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Eine Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Süden und Westen wird angestrebt, um eine günstige Besonnung zu erreichen. Abstände zur Planstraße sind, soweit sinnvoll, flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.

4.3 Verkehrserschließung

Die vorhandene Bebauung wird durch die angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen. Der innere, neu zu bebauende Bereich wird durch einen **gemeinsamen Stichweg** an den Postweg angebunden. Diese Feinerschließung erfolgt über 2 Äste und mündet im Westen in einen Wendehammer nach Bild 32 der EAE 85/95 (*Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Ausführung und Gestaltung der Erschließung wird in der späteren Ausbauplanung festgelegt, die von den kommunalen Gremien zu verabschieden ist; aus diesem Grund nimmt die Gemeinde im Bebauungsplan hierzu noch keine abschließende Planaussage auf.

Die Erschließung des Mischgebietsstreifens ist über die B 64 im Rahmen des Bestandes einschließlich kleinerer Erweiterungen möglich; die Ortsdurchfahrt ist im Zuge des Kreuzungsbaus an den westlichen Gebietsrand verlegt worden. Gemeinsame rückwärtige Anbindungen des Bestandes an die Planstraße sind im Planverfahren auf Wunsch der Anlieger zwecks größerer Flexibilität gestrichen worden. Aufgrund der privaten Flächenzuschnitte wollen die Anlieger selber die rückwärtige Option vorhalten, um ggf. hierüber Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erschließen zu können.

Vorbereitet wird als Fortsetzung der Wendeanlage ein **Fuß-/Radweg** für eine spätere Verknüpfung mit einer weiteren Siedlungs- oder Freiraumentwicklung im Nordwesten.

Notwendige **Stellplätze** sind nach den maßgeblichen Bestimmungen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und überdachten Stellplätzen entlastet bei reduzierten Ausbaustandards den Straßenraum als öffentliche Freifläche und sichert zudem als Stauraum einen Stellplatz. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zu allen Verkehrsflächen ebenfalls aus Gründen der Stadtgestalt und Sicherheit zu wahren. Dieser Streifen von 1 m ist zu begrünen. Einzelne Parkstände für Besucher können im Straßenraum eingerichtet werden.

4.4 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Anlagen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Löschwasser wird sichergestellt.

Vorgesehen ist der Anschluß an den **Schmutzwasserkanal** im Postweg. Die Möglichkeiten zur Beseitigung des Regenwassers wurden unter Berücksichtigung des **§ 51a Landeswassergesetz** geprüft. Eine vollständige Versickerung des Regenwassers ist angesichts hoher Grundwasserstände nicht möglich, in Frage kommen zudem i.w. nur flache Versickerungsmulden, für die teilweise die zur Verfügung stehenden Grundflächen nicht ausreichen (Untersuchung durch das Geol.-Büro Hoemann, 11/97). Notüberläufe in das öffentliche Netz sind erforderlich. Im Ergebnis hat sich die Gemeinde daher nach Vorabstimmung mit der Fachbehörde entschieden, das Neubaugebiet an das vorhandene und ausreichend dimensionierte Trennsystem im Postweg anzuschließen, welches ortsnah im Bereich der „Putz“ in die dortige Vorflut entwässert.

Eine **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt generell zulässig. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb jedoch sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen, Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

5.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die B 64 im Südwesten erheblich vorbelastet. In Auftrag gegeben wurden zu den B-Plänen Nr. 242 und Nr. 240/I. Änderung schalltechnische Gutachten, die insbesondere vertretbare Schutzmaßnahmen und den Abwägungsspielraum ausführlich diskutieren sollten (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt 12/1994 sowie 9/1995). Auf dieser Grundlage hat sich die Gemeinde in der Abwägung entschieden: aufgrund des Bedarfes,

der ortsnahen Lage und im Interesse einer städtebaulichen Gesamtlösung soll auch der Neubaubereich als *Wohngebiet* mit hierfür ausreichenden Schutzmaßnahmen überplant werden, zumal ohnehin der Druck auf Wohnnutzungen gegeben wäre (siehe Kapitel 2). Immissionsituation und -konflikte sollen durch aktive und passive Maßnahmen wie folgt nach Maßgabe des Gutachtens zum B-Plan Nr. 242 bewältigt werden (siehe dort, Kap. 5):

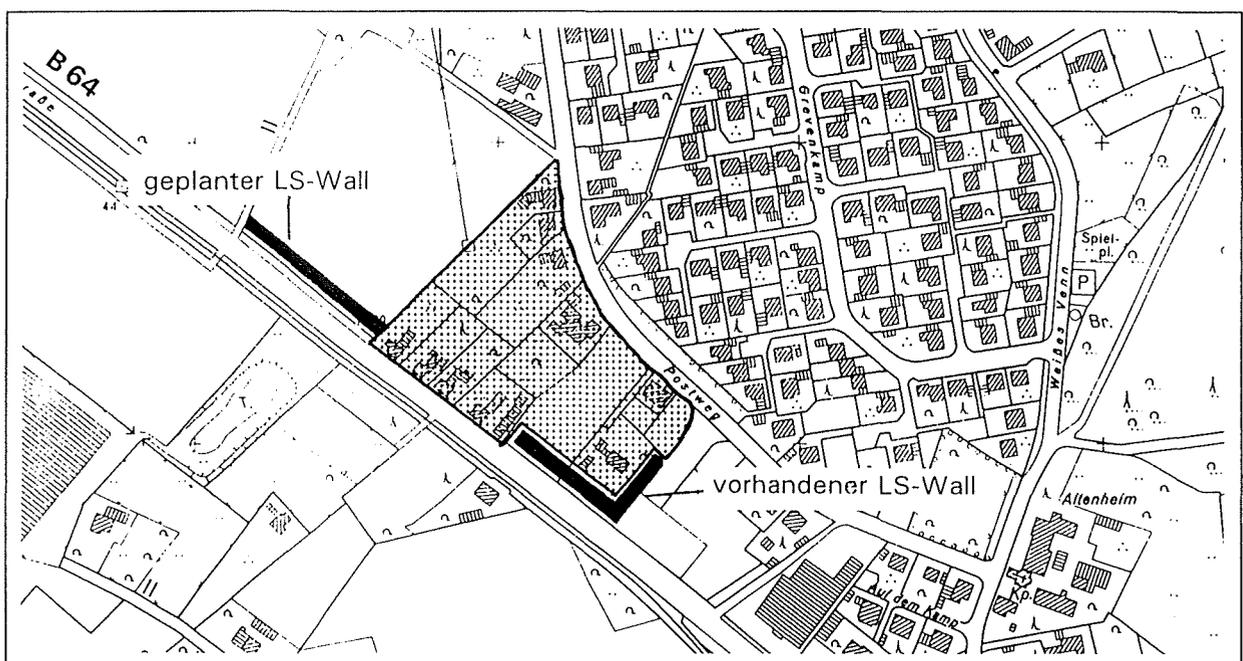
- Im Rahmen des B-Planes Nr. 240/I.Änderung bzw. des Ausbaus der westlichen Kreuzung wurde bereits ein LS-Wall mit ca. 5 m Höhe zum Schutze des WA errichtet, eine größere Höhe kommt aus städtebaulichen Gründen in der Ortseinfahrt nicht in Betracht. Die Begrenzung der Neubauten (Dachgeschoß, Traufhöhe) orientiert sich an dieser Wallhöhe. Ebenso hat sich die Gemeinde im Westen vertraglich einen 16 m breiten Streifen parallel zur B 64 bis zur westlich gelegenen Hofzufahrt gesichert, auf dem ein LS-Wall angelegt wird. Im Gutachten war noch von einem Wall lediglich an der nordwestlichen Plan- gebietsgrenze ausgegangen worden, die Maßnahme direkt an der B 64 stellt dagegen eine Verbesserung auch für den weiteren Siedlungsbereich dar.

Durch diese aktiven Maßnahmen ergeben sich für die Neubauf Flächen weitgehend Nacht- werte unter 50 bis 55 dB(A) im EG/Freiraumbereich bzw. im 1. Obergeschoß, also Ergeb- nisse im Bereich der 16. BImSchV für Wohn- und Mischgebiete. Auch in Mischgebieten ist das Wohnen allgemein zulässig, daher werden diese Werte - trotz weiterer Überschrei- tung der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 - in der Abwägung für vertret- bar gehalten, im 1. OG werden außerdem ergänzend passive Maßnahmen ergriffen.

- Für die rückwärtigen Bauzeilen und für Bauten entlang Querspange und Postweg werden als passive Schutzmaßnahmen Anforderungen an Schallschutzfenster, Grundrißlösung und Dachkonstruktion festgesetzt.

- Auf die Vorbelastung insbesondere durch die B 64 wird ausdrücklich hingewiesen.

- Im Bereich der Bauzeile an der B 64 ist ein aktiver Schallschutz aufgrund des Bestandes und der unterschiedlichen Grundeigentümer nicht möglich; hier ist auf die bestehende Situation und auf den resultierenden Anspruch gegenüber dem Straßenbaulastträger - un- abhängig von dieser Bauleitplanung - zu verweisen. Eine Verbesserung wird ansonsten neben einer Entlastung durch eine B 64n nur in schrittweiser Umnutzung und tlw. im Rückzug der Wohnnutzung in die 2. Bauzeile gesehen. Diese Vorstellungen waren u.a. auch Anlaß für die Einleitung des Verfahrens.



Übersicht: Lage des geplanten und des vorhandenen LS-Walles

(M 1:5.000)

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund seiner Festsetzungen durch erstmalige Erschließung und Neubauten im rückwärtigen Bereich erfolgen werden. Nach §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Dieses leistet die Planung auf Grundlage des **landschaftspflegerischen Beitrages**, der eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfes durchführt (Anlage).

Baulücken in den straßenbegleitenden Bauzeilen sind dagegen bisher nach § 34 BauGB zu bewerten und unterliegen insofern im Bebauungsplan keinem zusätzlichen Ausgleichserfordernis. Im Fachbeitrag wird eine genaue Abgrenzung der Bereiche vorgenommen.

a) Bestandsaufnahme und Bewertung:

Die Neuplanung beansprucht i.w. Gartenland, Grünland- und Ackerflächen. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffstatbestände beinhaltet der Fachbeitrag.

b) Eingriffsvermeidung/Flächenbeanspruchung:

Aus dem nach wie vor erheblichen Wohnraumbedarf in Herzebrock-Clarholz ergibt sich die Notwendigkeit, zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes tätig zu werden. Die Überplanung der zentrumsnahen Reservefläche ist aufgrund der Rahmenbedingungen im Ortsgrundriß Herzebrocks sinnvoll (vgl. Kapitel 2); Kompensationsmaßnahmen sind möglich.

c) Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung:

Die städtebauliche Planung geht von einer Bebauung in offener Bauweise aus. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung (Minimierung) und zur Gestaltung baulicher Anlagen werden Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt.

Aus städtebaulich-grünordnerischen Gründen wird in der westlichen Randlage eine Heckenanlage zur Einbindung vorgegeben. Aufgrund des anzulegenden LS-Walles an der B 64 und der Perspektive einer künftigen Siedlungserweiterung nach Nordwesten soll diese Maßnahme ausreichen.

d) Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9(1a) BauGB

Der Fachbeitrag ermittelt gutachterlich den rechnerischen Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließung und erstmals zulässige private Bauvorhaben; auf den Beitrag mit genauer Kartendarstellung wird verwiesen. Die Bauflächen sollen aufgrund der Rahmenbedingungen effektiv und ohne zusätzliche Einschränkung genutzt werden, Ausgleichsflächen werden daher im Plangebiet nicht vorgesehen. Der Bedarf soll als Ergebnis der gemeindlichen Prüfung und nach Reduzierung um die bisherigen „34er-Fälle“ insgesamt auf einer externen Fläche gedeckt werden. Gründe für eine weitere Reduzierung des rechnerischen Wertes werden nicht gesehen, gemäß den Zielsetzungen der Gemeinde soll danach der mögliche Ausgleich für die verbliebenen Eingriffstatbestände im Verhältnis 1:1 geleistet werden. Die Gemeinde stellt Ausgleichsflächen im Bebauungsplan Nr. 220 „Kreuzstraße“ in Clarholz bereit. Die Sammel-Maßnahmen werden insgesamt von der Gemeinde durchgeführt und im entsprechenden Flächenverhältnis der Erschließung und privaten Vorhaben zugeordnet. Die genaue Abgrenzung ergibt sich ebenfalls aus dem Fachbeitrag in der Anlage.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Gemäß § 86 BauO NW werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Zu beachten ist auch die Ortsrandlage. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein:

- gewählt werden grundlegende und ortsübliche Rahmenbedingungen, die einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben; die Festsetzungen beinhalten i.w. keine grundsätzlichen Verbote und ermöglichen finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen;
- die Regelungen berücksichtigen die vorhandene Bebauung gewährleisten gerade in tlw. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** ist das Satteldach; dieses wird daher mit großer Bandbreite in der **Dachneigung** vorgeschrieben. Abweichungen sollen bei sinnvoll auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmten und bei Objektplanungen im Sinne einer zukunftsweisenden Umweltvorsorge möglich sein. Die Beschränkung ist auch aufgrund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt, Dachformen wie Walm- oder Mansarddach sind in dieser Größenordnung i.d.R. im Nebeneinander gestalterisch unbefriedigend. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht - im Gegensatz tlw. zu anderen Dachformen - beeinträchtigt.
- Großformatige **Dachaufbauten etc.** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht weitgehend das heute gebräuchliche Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Da Hersteller aufgrund unterschiedlicher Ausgangsmaterialien i.w. nicht mit RAL-Angaben arbeiten (können), werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. fast durchweg in den Varianten *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Aus diesem Grund und angesichts der zulässigen großen Bandbreite wird eine - nur vordergründig exakte - Vorgabe nach RAL-Bezeichnungen nicht für praktikabel gehalten.
Für quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam) sehr problematische künstliche „Ausreißer“, z.B. in den Farben hellblau, grün oder gelb, sind mit dieser Rahmensetzung grundsätzlich nicht zulässig, zumal auch erhebliches nachbarschaftliches Konfliktpotential damit verbunden ist.
Regionaltypisch (und ausdrücklich zu empfehlen!) sind rote Dachziegel, für verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung in diesem Plangebiet keine ausreichenden Argumente gesehen.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist leicht nachvollziehbar die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Alternativ kämen verbindliche Vorgaben z.B. als generelle Dachneigung von 45° in Frage. Dieses wäre jedoch im Ergebnis deutlich restriktiver, als die so noch flexibel mögliche Abstimmung; ausreichende Wahlmöglichkeiten für die Bauherren sind gegeben.

c) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Keller-geschosse einzugrenzen und die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Hier wird ebenfalls der Bezug auf die Planstraße für sinnvoll gehalten, da dieser jeweils gestalterisch entscheidend wirksam ist; EG-Niveau und ausreichende Zugänglichkeit von der Erschließung her sind zudem gewährleistet.

d) **Vorgärten, Einfriedungen und Stellplatzanlagen** entfalten im Straßenraum große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses erhebliche negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Die Einfriedungshöhe von 80 cm berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenquerschnitte zugunsten der einzelnen Bauherren reduziert, analog wachsen gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum im Interesse der Gemeinschaft.

Hinzuweisen ist v.a. auf Stellplatzanlagen größerer Bauvorhaben, die häufig völlig unbefriedigend gestaltet werden. Diese können z.B. durch Bäume oder begrünte Carport-/Pergolakonstruktionen wesentlich besser in das Siedlungsbild integriert werden. Aus diesem Grund werden hier spezielle Regelungen, zugeschnitten auf die i.w. zu erwartende 1-2-Familienhausbebauung, getroffen. Eine wasserdurchlässige Befestigung der Wege, Zufahrten etc. mit weitfugigem Pflaster, Rasengitter oder Schotterrasen trägt neben dem gestalterischen Vorteil auch zur Versickerung anfallenden Regenwassers bei und ermöglicht bedingt biologische Aktivitäten und Verbesserungen des Kleinklimas. Auf durchlässigen Stellplätzen dürfen jedoch nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten sind zum Schutz des Grundwassers unzulässig.

Die Empfehlung zur **Verwendung standortheimischer Gehölze** dient der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes und zudem der Einschränkung der Florenverfälschung mit gravierenden Nachteilen für die heimische Tierwelt.

5. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
- WA1	0,44
- WA2	1,24
- MI	0,29
- Planstraße	0,13
- Fuß-/Radweg	0,01
Gesamtfläche Plangebiet	2,11 ha

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

Im Ergebnis ist bei der beabsichtigten Nutzungsstruktur mit etwa 18 vorgeschlagenen Baugrundstücken (ggf. sind weitere Teilungen für Doppelhäuser möglich) von 20-28 Wohneinheiten auszugehen.

6. Bodenordnung

Die Gemeinde verfügt nach Vereinbarungen mit den bisherigen Eigentümern über einen erheblichen Teil der Neubauf Flächen. Aufteilung und Lage der Erschließung sind mit den Anliegern i.w. abgestimmt worden; weitere Regelungen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

M

7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Bereits Mitte 1992 haben Anlieger der Clarholzer Straße und des Postweges einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, um große rückwärtige Gartenbereiche ihrer Grundstücke einer wohnbaulichen Nutzung zuführen zu können. Die Einleitung des Planverfahrens wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 12.11.1992 beschlossen. Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung und intensiver Diskussion der Erschließungsvarianten wurde Ende 1994 die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB durchgeführt. Aufgrund noch nicht gelöster Grundstücksfragen und separater Durchführung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 240 (westliche Kreuzung) wurde das Planverfahren zunächst zurückgestellt. Nach Klärung des Grundstücksverkehrs und des Gemeindeanteils wird das Verfahren 1998 mit der 2. Offenlage fortgesetzt.

Auf die bisherigen Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, den