

Begründung

zur V / 02. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205 "Pöppelkamp" im Ortsteil Herzebrock der Gemeinde Herzebrock - Clarholz.

1. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Bereich der V / 02. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205 "Pöppelkamp" ist ein nordwestlicher Teilbereich des seit 1973 rechtskräftigen Gesamtplanes. Der Änderungsbereich liegt südlich der Möhler Straße im Eckbereich der Straße Pöppelkamp und der Thomas-Mann Straße und hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

2. Bestandssituation

Die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes setzt für den Bereich entlang der Möhler Straße ein WA-Gebiet mit einer max. zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhausbebauung fest. Der südliche Bereich entlang der Straße Pöppelkamp und der Thomas-Mann Straße ist als WA-Gebiet mit einer max. eingeschossigen Bauweise festgesetzt.

Nach den Festsetzungen des Planes sind im Plangebiet bisher 3 Wohngebäude als Einzelhäuser entstanden, die an der Thomas-Mann-Straße entsprechend den Festsetzungen als eingeschossige Gebäude ausgeführt wurden und an der Möhler Straße als eingeschossige Wohngebäude mit Dachraumnutzung.

3. Planungsziele

Für den Änderungsbereich soll durch eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen sowie der Festsetzung einer Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze die Möglichkeit einer vertretbaren baulichen Verdichtung eröffnet werden.

Die bisherigen Planaussagen und die Bestandssituation im Änderungsgebiet führen zu einer Gliederung des WA-Gebietes.

Hierbei wird für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 eine max. Traufhöhe von 3,50 m (Planungsziel: Dachausbau ggfs. als 2. VG zulässig) und eine maximale Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt. Darüber hinaus wird für das Teilgebiet WA 3 die Firsthöhe auf max. 9,50 m festgeschrieben bei ansonsten uneingeschränkter Zweigeschossigkeit. Diese Höhenbegrenzung dient insbesondere dazu, eine städtebaulich verträgliche Entwicklung im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung zu erreichen.

Für den gesamten Änderungsbereich wird die max. Drempeelhöhe auf 0,50 m festgesetzt bei einer max. Dachneigung von 40°. Als Dachform wird das Satteldach mit z.T. zwingend festgesetzter Firstrichtung vorgeschrieben. Auch diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Verträglichkeit.

Garagen (bzw. deren Zufahrten), Carports und Stellplätze werden im inneren Wohngartenbereich gem. § 12(6) BauNVO eingeschränkt, um evtl. negative Verdichtungsfolgen, insbesondere Unterbringung der Stellplätze und damit verbundene, häufig erhebliche Störwirkungen und Versiegelungen in den Freiraumzonen des Quartiers, zu vermeiden. In Abwägung der bisherigen Festsetzungen und der danach vorhandenen Bebauung mit entsprechenden Schutzinteressen wurde diese Festsetzung getroffen.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für den Randbereich des Änderungsgebietes wird entlang der Möhler Straße zur Abwehr des Verkehrslärms eine lärmbelastete Fläche festgesetzt. Die notwendigen Schutzmaßnahmen sind im Plan aufgenommen.

5. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Gebiet ist bereits rechtskräftig durch den Bebauungsplan Nr. 205 "Pöppelkamp" überplant, z.T. bebaut und befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhanges.

Durch die Planänderung erfolgt nur eine geringfügige Erweiterung der bisherigen überbaubaren Flächen, z.T. werden diese sogar nur verschoben, die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im inneren Bereich wird zudem eingeschränkt (Minimierung der Versiegelung). Die Planänderung dient der maßvollen baulichen Nachverdichtung im Siedlungsbestand bzw. auf bereits verplanten Bauflächen, um die weitere Inanspruchnahme des unbeplanten Außenbereiches so gering wie möglich zu halten.

Von der Gemeinde wird daher festgestellt, daß aus den o.g. Gründen zusätzliche nennenswerte Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planänderung nicht verursacht werden, sondern im Gegenteil die Nachverdichtung sogar sinnvoll ist.

6. Hinweis

Da durch die beabsichtigte Planänderung der Gebietscharakter sowie die Nutzungssaussagen nicht verändert werden, sondern lediglich eine Nutzungserweiterung herbeigeführt wird, bleiben die Grundzüge der Planung unberührt.

Der Rat der Gemeinde Herzebrock - Clarholz hat in seiner Sitzung am 04. 11. 1993 die Durchführung einer V / 02. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205 "Pöppelkamp" gem. § 13 BauGB beschlossen.

Herzebrock - Clarholz im August/Dezember 1994



Hat vorgelegen
Detmold, den 22. Mai 95
Bezirksregierung
I.A.