

Bebauungsplan

Nr. III / M 5

„Milser Krug“

Gebiet Herforder Straße (B61), Milser Straße,
Leinenstraße und Heilbronner Straße

Heepen

Satzung

Text

C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419, berichtigt Seite 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV. NW. 1984 S. 803).

Hinweis:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (9) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 81 (4) BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten i. S. des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE

0

Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß § 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergeben -

1

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) BauGB

Baugebiete mit Nutzungsgliederung nach § 1 (Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO)



Reine Wohngebiete - WR -

gemäß § 3 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 3 (3) sind nach § 1 (6) 1 + 2 BauNVO ausgeschlossen.

Untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 (1) BauNVO - auch für die Kleintierhaltung - zulässig.

(Flächen für Stellplätze und Garagen s. Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen)



Allgemeine Wohngebiete - WA -

gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude Ziff. 1
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Ziff. 2
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Ziff. 3.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen. Untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 (1) BauNVO - auch für die Kleintierhaltung - zulässig.

(Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen)

2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) 1- BauGB

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

I+IDG

Zahl der VG sowie ein VG im Dachraum als Höchstgrenze

Hinweis:

Vergleiche hierzu Ziff. 9 "Höhen baulicher Anlagen"

3

BAUWEISE, OBERBAUBARE UND NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN,
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

gemäß § 9 (1) BauGB

7.3

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

a abweichende Bauweise

"offene Bauweise" in der nur Doppelhäuser mit einer max. Gebäude-
länge von höchstens 25 m parallel zur angrenzenden bzw. zugehörigen
öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind

Bei Doppelhäusern gilt das Maß für die Summe beider Doppelhaus-
hälften, wobei je Doppelhaushälfte das Maß von 12,5 m nicht
überschritten werden darf.



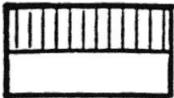
Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche
Innerhalb der überbaubaren Fläche kann ein Gebäude in einer Tie-
fe von 12,0 m errichtet werden. Anbauten wie z. B. verglaste
Wintergärten sind in einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB



Gebäude mit geneigtem Dach:

Die eingetragene Stellung der baulichen Anlage hinsichtlich ihrer
Hauptfirstrichtung ist verbindlich.

4

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

gemäß § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO

Flächen für die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen.



Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren oder auf besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Soweit es sich um Vorgartenflächen handelt (siehe Einschränkung für Vorgartenflächen Ziff. 8).

Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.

Carports (überdachte Stellplätze) in Vorgartenflächen sind unzulässig.

Hinweis:

Es wird empfohlen, Zu- und Abfahrten von nebeneinanderliegenden Garagen und Stellplätzen jeweils zusammenzufassen, damit der Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen nur geringfügig beeinträchtigt wird.

5

VERKEHRSFLÄCHEN

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Hinweis:

Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.

Öffentliche Verkehrsfläche

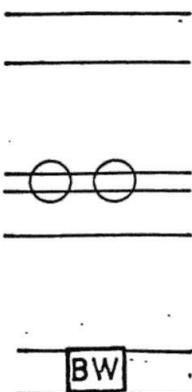
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Hinweis:

Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in befahrbaren Wohnweg mit Pflanzstreifen und Bäumen.

Zweckbestimmung

BW befahrbare Wohnwege



Hinweis:

Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung - BW - sollen in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.

Zweckbestimmung

F+R

F + R Fußweg/Radweg kombiniert

Zweckbestimmung

P

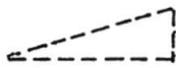
öffentlicher Parkplatz

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 4, 11 und (6) BauGB

Zu- und Abfahrten von Grundstücken sind an der entsprechend gekennzeichneten Stelle der Heilbronner Straße unzulässig.

Sichtdreiecke



Überschaubare Fläche 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn von Anpflanzungen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

6

FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG, FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN, FLÄCHEN FÜR DIE ENTSORGUNG, MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

gemäß §§ 9 (1) 12, 13, 14 und 25 BauGB

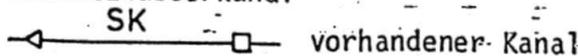
Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) 13 und 14 BauGB

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich darf die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckung nicht durch Abtragungen verändert werden.

Hinweise:

Schmutzwasserkanal

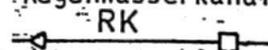


vorhandener Kanal



geplanter Kanal

Regenwasserkanal



RK

Hinweise:

Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, sollte unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken versickert werden. Der Versickerung des Niederschlagswassers sollte hierbei der Vorrang vor der Ableitung in Regenwasserkanäle eingeräumt werden. Außerdem sollte einer weiteren Versiegelung der Bodenflächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Ausnahmen von der zur Zeit gültigen Entwässerungssatzung können in Einzelfällen auf Antrag zugelassen werden.

7.4

Einleitung von Regenwasser in Oberflächenwasser

Die Einleitung von Regenwasser über die Regenwasserkanalisation in Oberflächengewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

7

GRÜNFLÄCHEN

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



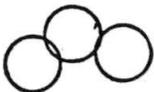
Zweckbestimmung
Kinderspielplatz

8

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

7.5

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 (1) 25 BauGB



Anzupflanzende Bäume und Sträucher - vorhandene Bepflanzung ist einzubeziehen.

Vorgartenfläche

In den Wohngebieten - WR und WA - ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von mind. 4,0 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt ist.

Ausnahme:

Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind und die Vorgartentiefe zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude mind. 5,0 m beträgt. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mindestens 3,0 m breiter ununterbrochener Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden, der dauerhaft zu unterhalten ist.

Innerhalb der Vorgartenfläche sind überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

Diese Vorgartenflächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zu Schaustellungen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB



Fläche für zu erhaltende Baumgruppe, Ecke Herforder Straße/Milser Straße



Fläche für zu erhaltende Gehölzstreifen an der Leinenstraße

Ausnahme:

Als Ausnahme sind für notwendige Grundstückszu- und -abfahrten max. 3,0 m breite Zufahrtswege zwischen zwei Wohnhäusern zulässig.

Die Satzung zum Schutze des Baumes in der Stadt Bielefeld vom 03.04.1987 ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren erforderlich.

9

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB

in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW
(örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Nebenanlagen in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten - WA - und Reinen Wohngebieten - WR -

Materialien

Für die Gestaltung der Außenwände ist heller Putz, für die Dacheindeckung rote Dachpfannen, Farbreihe rot - RAL 3000 - feuerrot oder dunkler zulässig.

Dachgestaltung

Dachneigung, Dachform

In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind zulässig:

40° - 48°

Geneigtes Dach, Neigung 40° - 48°

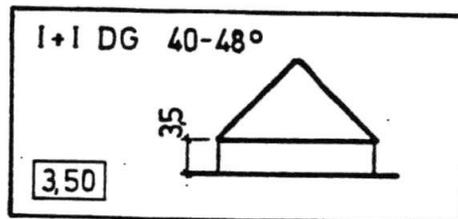
Als Ausnahmen sind zulässig:
der Einbau von Solarzellen in geneigte Dachflächen, sofern dadurch die Dachgestaltung und die Lärmschutzmaßnahme nicht verändert wird.

Höhen baulicher Anlagen

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- ° Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
- ° Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung gelten folgende Höhen baulicher Anlagen:



- bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m

Sockelhöhe - SH -

7.6 Sockelhöhe dürfen bei eingeschossiger Bebauung max. 0,30 m, hoch sein. Diese Höhe ist bergseitig von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu messen.

Drempelhöhe - DH -

Drempel dürfen max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Sparren zu messen.

Ausnahme:

Höhere Drempeiwände sind unzulässig, wenn bei zurückspringenden Gebäudeteilen oberhalb der Geschoßdecke dieser Rücksprung höchstens 1/3 der Gebäudelänge beträgt und das Gebäude hier nicht tiefer (breiter) als 14,0 m ist.

Hinweis:

Drempeil im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden Außenwände und -wandteile zwischen Oberkante Rohdecke und traufenseitigen Dachschrägen.

Garagen

- Einzel- und Doppelgaragen sind zulässig mit geneigtem Dach, wobei die Dachneigung der des Hauptkörpers entsprechen muß.
- Als Ausnahme sind Einzel- und Doppelgaragen mit Flachdach zulässig, wenn diese im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden und die äußere Gestaltung des Gesamtbaukörpers hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

10

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gemäß § 9 (1) 24 BauGB



Öffentlicher
Lärmschutzwall - mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt



Öffentliche
Lärmschutzwand - beidseitig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt

An allen im Plangebiet ausgewiesenen Wohnhäusern sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Fenstern, Außenwänden und Dächern mit einem Schalldämmwert von 35 dB(A) durchzuführen.

11

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (6) BauGB

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld

Hinweis:

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Deshalb werden Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht festgesetzt.

"Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

Satzung zum Schutze des Baumes

Hinweis:

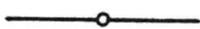
Die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld vom 03.04.1987/in Kraft am 08.04.1987)" ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren notwendig -.

7.4

Einleitung von Regenwasser in Oberflächenwasser

Die Einleitung von Regenwasser über die Regenwasserkanalisation in Oberflächengewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT



vorhandene Flurstücksgrenze

123

Flurstücksnummer

Vorschlag für Bebauung mit geneigtem Dach



1-geschossig



Standort der eingemessenen und zu erhaltenden Bäume
- entsprechende Festsetzungen s. Ziff. D. -

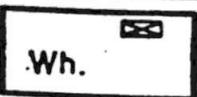


vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Böschungen

7.7



Wh.

Wartestellenhäuschen für Busfahrgäste

Hinweis:

Entsorgungsflächen (nur vorhandene Altdeponien)

In einer Entfernung von ca. 300 m vom Plangebiet befinden sich die Altdeponien B 387, B 388, B 389, B 395 und S 329.

Begründung zum Bebauungsplan - 12 - ungsplan

F. Begründung (geänderte neue Fassung)

zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/M 5 "Milser Krug" für das Gebiet Herforder Straße (B 61), Milser Straße, Leinenstraße, Heilbronner Straße im Stadtbezirk Heepen

I. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) wird der Bebauungsplan Nr. III/M 5 "Milser Krug" aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/M 6 an.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem dringenden Bedarf entsprechende Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern einschließlich der erforderlichen Erschließung und Lärmschutzmaßnahmen geschaffen werden.

II. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die Oberkante des Geländes (Plangebiet) an der Herforder Straße liegt 0,40 - 0,80 m niedriger als die Oberkante Fahrbahn/Radweg der Herforder Straße, es steigt um ca. 3,00 m bis zur südlichen Plangebietsgrenze. Westlich, östlich und südlich ist eine ein- bis zweigeschossige freistehende Wohnhausbebauung mit geneigten Dächern, Dachneigung 30 - 48° vorhanden, die an der Leinenstraße als Doppelwohnhäuser errichtet wurden. An der Nordwestseite der Herforder Straße schließen bis auf zwei Wohnbaugrundstücke landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Nordöstlich des Plangebietes an der Herforder Straße (B 61)/Ecke Milser Straße befindet sich das 1 1/2-geschossige Gebäude des Hotelrestaurants "Milser Krug", die dazugehörigen Besucherparkplatz-/Stellplatzanlagen sowie deren Zu- und Abfahrten.

An der Ecke Milser Straße/Leinenstraße ist auf Grundstücksflächen des Plangebietes ein Wartestellenhäuschen der VOW für Busfahrgäste vorhanden.

Die HAUPTerschließung des Plangebietes erfolgt von der Leinenstraße. Die Leinenstraße hat über die Milser Straße Anschluß an die Herforder Straße (B 61).

Auf dem in Frage stehenden noch unbebauten Grundstück befindet sich an der Ecke Herforder Straße/Milser Straße eine zu erhaltende Eichenbaumgruppe.

An der Westseite der Leinenstraße, von der Milser Straße bis zum Grundstück Leinenstr. 19, befindet sich ein Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern, der erhalten werden soll.

III. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/M 5 "Milser Krug" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnhausbebauung unter Berücksichtigung der nachstehend aufgeführten Belange zu schaffen:

a) Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Es besteht ein echter Bedarf an verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von freistehenden Wohnhäusern.

Unter Berücksichtigung dieses Bedarfs werden die im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen für die zulässige Nutzung als "Reines und Allgemeines Wohngebiet" mit freistehenden eingeschossigen Wohnhäusern mit einem als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß festgesetzt. Hierdurch sind auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von nachrüstbaren Doppelwohnhäusern zur Bewältigung des dringenden Wohnraumbedarfs u. a. für Aussiedler gegeben.

Die künftige zulässige Doppelwohnhausbebauung mit einer Dachneigung von 40 - 48° wird sich der bereits vorhandenen Bebauung insbesondere den Doppelwohnhäusern an der Leinenstraße anpassen.

Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, um eine weitgehende Wohnruhe zu gewährleisten.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sollen Lärmvorsorgemaßnahmen zur Abschirmung der von dem Kfz-Verkehr auf der Herforder Straße und Milser Straße ausgehenden Schallausbreitung durchgeführt werden. Einzelheiten hierzu werden unter "e. Belange des Umweltschutzes" ausgeführt.

b) Einrichtungen des Gemeinbedarfs

In zumutbarer Entfernung des Plangebietes sind folgende Einrichtungen des Gemeinbedarfs vorhanden:

Kindergärten, Kirchen, Jugendheime und Gemeindehäuser

befinden sich im benachbarten Zentrum des Stadtteiles Baumheide. Mittelfristig soll im angrenzenden Bereich der Standort eines zusätzlichen Kindergartens planungsrechtlich gesichert werden.

Schulen

An der Elverdisser Straße - ca. 800 m entfernt vom Plangebiet - befindet sich die Grundschule Milse, die bei Bedarf entsprechend erweitert werden kann. Andere Schulformen wie Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Sonderschule und berufliche Schulen sind in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet vorhanden.

Sportanlagen (Bäder, Sportplätze, Sporthallen)

Neben dem Sportplatz an der Endhaltestelle der Stadtbahn in Milse ist ein umfassendes Angebot dieser Einrichtungen in den Stadtteilen Heepen und Brake bzw. in der Innenstadt vorhanden, die durch Stadtbahn bzw. Buslinien gut erreichbar sind.

Kinderspielplatz

Nördlich der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Wendeanlage ist ein öffentlicher Kinderspielplatz für Kleinkinder festgesetzt. Dieser Kinderspielplatz kann in Verbindung mit der Wendeanlage bei Bedarf zu bestimmten Zeiten auch für besondere Gemeinbedarfsnutzungen - z. B. Nachbarschaftstreffen - herangezogen werden.

Einkaufseinrichtungen

Im Nebenzentrum Baumheide (ca. 1.000 m Entfernung) sind Läden vorhanden, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen.

c) Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung des im inneren Bebauungsplangebietes gelegenen neuen Baugrundstückes soll über eine neue Stichstraße als befahrbarer Wohnweg mit Wendeanlage von der Leinenstraße aus erfolgen. Die an der Heilbronner Straße und der Leinenstraße gelegenen Baugrundstücke werden von diesen Straßen aus erschlossen.

Die Leinenstraße hat über die Milser Straße Anschluß an die Herforder Straße (B-61) und ermöglicht somit, die Innenstadt zügig zu erreichen.

Im Bebauungsplan ist von der ausgewiesenen öffentlichen Kfz-Wendeanlage ein Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung zur Heilbronner Straße festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze/Garagen sind auf den dafür besonders ausgewiesenen Grundstücksteilflächen zu errichten. Im Bereich der Wendeanlage sind 2 öffentliche Kfz-Parkplätze für Kurzzeitparker ausgewiesen.

Öffentlicher Nahverkehr

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes (ca. 500 m) befindet sich die Stadtbahnhaltestelle Milse. Die Stadtbahnlinie gewährleistet, daß zügig - 12-Minuten-Takt - Einrichtungen der Innenstadt zu erreichen sind. Außerdem bestehen Buslinien in Richtung Schildesche, Heepen und der Innenstadt, deren Haltestellen an der Herforder Straße/Milser Straße und an der Straße Rabenhof vorhanden sind.

d) Orts- und Landschaftsbild

Durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bebauung mit freistehenden eingeschossigen Doppelwohnhäusern und einem ausbaubarem Dachgeschoß, Dachneigung 40 - 48°, wird eine Abrundung des umgrenzenden Baugebietes bis zur Herforder Straße/Milser Straße erreicht. Die Wohnhäuser passen sich hinsichtlich Ausrichtung, Dachneigung, Form, Material, Farbe und Größe der Umgebungsbebauung an. Sie sollen als helle Putzbauten mit roten Dachpfannen errichtet werden. Die an der Einmündung der Milser Straße in die Herforder Straße vorhandene Eichenbaumgruppe soll erhalten bleiben und in den vorgesehenen bepflanzten Lärmschutzwahl eingebunden werden.

An der Westseite der Leinenstraße ist eine Erhaltung des dort vorhandenen 3 m breiten Gehölzstreifens (Bäume und Sträucher) - bis auf 3 m breite Grundstückszu- und -abfahrten im Bebauungsplan festgesetzt.

Es ist geplant, den ausgewiesenen öffentlichen Spielplatz in unmittelbarem Anschluß an die als Wendepplatz festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (auch Nutzung als Gemeinbedarfsplatz) mit Bäumen und Sträuchern abzugrenzen und einen sinnvollen Übergang zu den Vorgartenflächen der angrenzenden Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Ebenso soll zu der nördlich der Stichstraße angrenzenden Wohnhausbebauung eine Baumreihe gepflanzt werden, die nicht nur eine Betonung der Straßenführung, sondern auch eine zusätzliche Begrünung des Plangebietes bewirken soll.

Die ausgewiesenen Vorgartenflächen an der Heilbronner Straße, Leinenstraße und Milser Straße sind als Grünanlagen festgesetzt.

e) Belange des Umweltschutzes

In einer Entfernung von ca. 300 m vom Plangebiet befinden sich die Altdeponien B 387, B 388, B 389, B 395 und S 329. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet sind von den v. g. derzeit bekannten Ablagerungen negative Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet ausgeschlossen.

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Untersuchung des Oberbodens hat keine Auffälligkeiten ergeben, so daß eine uneingeschränkte zukünftige Nutzung der Hausgärten möglich ist.

Durch den Kfz-Verkehr auf der Herforder Straße, Milser Straße und Heilbronner Straße entstehen Lärmauswirkungen auf das neue Wohngebiet. Das Plangebiet und die angrenzenden, bereits vorhandenen Wohngebiete sind seit Jahren höheren Geräuschbelastungen ausgesetzt.

Zur "Erträglichkeit" der Lärmauswirkungen für die zukünftig in diesem Gebiet wohnenden Menschen sollen folgende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden:

1. an der Herforder Straße ein auf der dafür besonders ausgewiesenen Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Lärmschutzwall in der Höhe von 6,00 m.
2. an der Milser Straße eine mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,50 m.

Durch diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen wird bewirkt, daß auf den neuen Baugrundstücken Lärmwerte von 62,0 dB(A) tags und 52,6 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen situationsbedingten Geräuschvorbelastung des Plangebietes sind diese Werte, gemessen an dem durch die Rechtsprechung (BVerwG NJW 1987, 2886) konkretisierten Maßstab des § 41 Bundesimmissionsschutzgesetz, zumutbar.

Passive Lärmschutzmaßnahmen sollen an allen im Plangebiet zulässigen Wohnhäusern in Form von Fenstern, Außenwände und Dachausführungen so erfolgen, daß ein Schalldämmwert von 35 dB(A) erreicht wird. Hierdurch werden die Innenraumpegel der Schlafräume nachts von 25 bis 30 dB(A) und der Wohnräume von 30 bis 35 dB(A) im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten.

Durch die aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, daß innerhalb und außerhalb der Wohngebäude ein den Wohnerwartungen und Wohngewohnheiten gesundes Wohnen gewährleistet ist.

Auf den Grundstücken an der Heilbronner Straße kann nach den vorgenommenen Berechnungen davon ausgegangen werden, daß auf den Freiflächen Mittelungspegel von 65 dB(A) tags und 54,8 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Die Durchführung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) ist an dieser Stelle nicht vertretbar. Eine 3-seitige Abriegelung des durch den Bebauungsplan erfaßten Wohngebietes würde mit negativen Auswirkungen hinsichtlich der städtebaulich anzustrebenden Integration dieses Wohnbereiches in die angrenzenden Wohngebiete verbunden sein. Es ist unbedingt notwendig, daß über das Baugebiet und die umgrenzende Straße

hinaus Kontakte, insbesondere auch soziale Bezüge, unter den Bewohnern der Häuser in den angrenzenden Wohngebieten entstehen. Im Hinblick auf die anzustrebenden Beziehungen der Bewohner in dem Wohnbereich Herforder Straße, Milser Straße und Heilbronner Straße untereinander ist es auch richtig, daß ein Teil der Wohnbaugrundstücke ihre Erschließung - Zu- und Abfahrt - von der Heilbronner Straße und der Leinenstraße erhalten.



Blume
Beigeordneter

Bielefeld, 11.04.1989