Gemeinde Herzebrock-Clarholz

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanees Nr. 239 "Greffener Straße" OT Clarholz

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen; dieses Verfahren ist der Bebauungsplanaufstellung unmittelbar vorgeschaltet. Das Plangebiet bildet eine abschließende Ergänzung des Wohnsiedungsbereiches im Anschluß an das Wohngebiet "Am Hülsen" (südlich) und an das Wohngebiet "Im Stroth" (östlich).

Der Bebauungsplan "Greffener Straße" fügt sich somit in die Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein und bildet einen sinnvollen Abschluß in der Abrundung des Wohnsiedlungsbereiches im Norden des OT Clarholz.

Die Gemeinde konnte diese bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche erwerben und sieht sich dadurch in der Lage, mit preisgünstigen Grundstücken Einfluß auf die derzeitige Preisentwicklung des Grundstücksmarktes zu nehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 239 "Greffener Straße" wird als qualifizierter Bebauungsplan mit den Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfaßt in der Gemarkung Clarholz:

- aus der Flur 17 die Flurstücke 1 tlw. und 17 tlw.

- aus der Flur 18 das Flurstück 94 tlw.

Gesamtfläche	ca. 11.680 qm.
Baulandfläche (ohne Fläche für Pflanzgebote)	ca. 7.260 qm
öffentliche Verkehrsfläche:	
- Kreisstraße K 13	ca. 1.320 qm
- Gemeindestraße (Planstraße)	ca. 1.100 qm
öffentliche Grünfläche	ca. 700 qm
(davon Kinderspielplatz ca. 480 qm).	
Parkplätze	ca. 140 qm
Flächen mit Pflanzgebot	ca. 1.160 qm
Anzahl der Bauplätze: 12	
Durchschnittl.Grundstücksgröße	ca. 700 qm

Das Plangebiet wird im Südosten begrenzt durch die bisherige Hofzufahrt zur Hofstelle Stafflage-Nuphaus (innerhalb des Plangebietes), im Südwesten durch die Gartenhecke der Hofstelle (außerhalb des Plangebietes) und im Osten durch die Greffener Straße (innerhalb des Plangebietes); der Plan grenzt hier an den Bebauungsplan Nr. 201 "Im Stroth" unmittelbar an. Die Grenze des Plangebietes im Norden und Nordwesten verläuft über die landwirtschaftliche Nutzfläche und ist maßlich festgelegt; die Begrenzung wurde so gewählt, daß die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt wird.

3. Städtebauliche Gesichtspunkte

Im Plangebiet werden 9 Grundstücke für eingeschossige Bauweise und 3 Grundstücke mit zwingend zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die zweigeschossig zu bebauenden Grundstücke liegen an der Greffener Straße, wobei hierdurch die südlich des Plangebietes vorhandene zweigeschossige Bebauung entlang der Greffener Straße aufgenommen wird. Im Bereich der Ortseinfahrt werden jedoch zur Abstufung der Bebauung zwei Bauplätze für eingeschossige Bauweise vorgesehen. Im übrigen sind die Baugrundstücke, die zur freien Landschaft hin liegen, eingeschossig zu bebauen, um den ländlichen Siedlungscharakter zu wahren.

Um auch bei der eingeschossigen Bauweise die Nutzung des Dachraumes zu optimieren, wird nur eine Mindestdachneigung und eine Firsthöhenbegrenzung festgesetzt.

4. Erschließung

Für die entlang der Greffener Straße vorgesehenen Bauplätze soll die Kreisstraße als Erschließungsanlage dienen. Aufgrund einer Abstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast und der zuständigen Stelle beim Regierungspräsidenten Detmold erfolgt eine entsprechende Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze, um Zufahrten zu der Kreisstraße innerhalb der OD zu ermöglichen.

Die übrigen Grundstücke sind von den geplanten Erschließungsanlagen her zu erschließen. Die Verkehrsflächen sind verkehrsberuhigt auszubauen und liegen in der Straßenbaulast der Gemeinde. Der Endausbau und die Gestaltung dieser Straßen sollen in enger Abstimmung mit den künftigen Anliegern zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden.

Für den ruhenden Verkehr sind zunächst 11 Stellplätze am Rande der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

5. Öffentliche Grünflächen

Zusätzlich zu dem im Rahmen der Straßengestaltung vorzusehenden Straßenbegleitgrün sind zwei öffentliche Grünanlagen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die größere Fläche soll entsprechend dem zu erwartenden Bedarf als Kinderspielplatz angelegt werden.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen. Die übrige Versorgung des Gebietes erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger im üblichen Umfang.

Darüber hinaus wird das Plangebiet an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

7. Immissionsschutz

Südwestlich des Plangebietes liegt die frühere landwirtschaftliche Hofstelle Stafflage-Nuphaus. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Baugrundstücke liegen auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die bislang zu dieser Hofstelle gehörte.

Der Eigentümer hat gegenüber der Gemeinde schriftlich erklärt, daß er die Großviehhaltung eingestellt hat und z.Zt. keine Viehhaltung betreibt, die in ihren Immissionen der Festsetzung eines reinen Wohngebietes entgegensteht. Darüber hinaus hat er sich auch für seine Rechtsnachfolger verpflichtet, daß eine emittierende Viehhaltung nicht wieder aufgenommen wird oder ein Anspruch darauf in irgendeiner Form geltend gemacht wird.

Die Nutzung der Hofstelle hat sich künftig dem ausgewiesenen reinen Wohngebiet unterzuordnen.

8. Kostenschätzung

a) Abwasserbeseitigung	ca.	90.000,-- DM
b) Wasserversorgung	ca.	24.000,-- DM
c) Verkehrsflächen incl. Parkplätze, Gehwege und Grün	ca.	120.000,-- DM
d) Beleuchtung	ca.	18.000,-- DM
Gesamtkosten:	ca.	252.000,-- DM

Herzebrock-Clarholz, den

Im Auftrage des Rates:

Bürgermeister

Ratsmitglied

Hat vorgelegen
Detmold, den 5. JULI 91
Az.: 35.21.11-2057 C.53
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Regierungspräsident Detmold