

# Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, OT Clarholz:

## Begründung zum

### Bebauungsplan Nr. 245 „Am Hanewinkel / Kantstraße“<sup>1</sup>

#### Inhalt:

1. **Allgemeines: Ziele und planerische Leitlinien**
2. **Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzung
  - 2.2 Vorlaufende Planungen und städtebauliche Situation
  - 2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
3. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.3 Verkehrserschließung
  - 3.4 Ver- und Entsorgung
  - 3.5 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - 3.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 BauO NW
4. **Flächenbilanz**
5. **Bodenordnung**
6. **Kosten**

Planbearbeitung:

Büro für Stadtplanung Nagelmann  
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Telefon 05242/49939, Fax /400836

---

<sup>1</sup> Planungsstand: Sitzung 5/95

## 1. Allgemeines: Ziele und planerische Leitlinien

Der Bebauungsplan Nr. 245 „Am Hanewinkel / Kantstraße“ verfolgt das Ziel, im Ortsteil Clarholz im Siedlungsbereich vorhandene Baumöglichkeiten zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfes besser auszuschöpfen. Im Plangebiet soll dieses durch behutsame Nachverdichtung im Blockinnenbereich erfolgen, was vor einer weiteren Überplanung des Außenbereiches grundsätzlich für sinnvoll gehalten wird. Handlungsbedarf besteht im Geltungsbereich, da diese Nachverdichtung durch Grundstückseigentümer bereits angestrebt wird und die städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung zu gewährleisten ist. Die straßenseitigen Bauzeilen werden bestandsorientiert unter Wahrung einzelner Erweiterungs- bzw. Anbaumöglichkeiten überplant.

Die Bauleitplanung ist nach Diskussion verschiedener städtebaulicher Entwürfe in Abstimmung mit den Anliegern erarbeitet worden. Vorgesehen wird eine an den jeweiligen Grundstücksverhältnissen orientierte Bebauung und Erschließung über Privatwege.

## 2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet liegt östlich des Ortszentrums Clarholz und wird begrenzt

- im Osten durch die Straße *Am Hanewinkel*,
- im Westen durch die *Kantstraße*,
- im Norden durch den *Hegelweg*,
- im Süden durch die *St.-Norbert-Straße / Schomäckerstraße*.

Auf ca. 1,5 ha wird neben den bestehenden Blockrandzeilen entlang o.g. Straßenzüge mit Wohnbebauung und deren Gärten die verbliebene innere Freifläche mit ca. 2.900 m<sup>2</sup> überplant. Letztere wird überwiegend als Ziergarten genutzt und ist mit Ausnahme weniger Obstbäume auf dem rückwärtigen Teil der Flurstücke 116, 117 ausgesprochen gehölzarm.

### 2.2 Vorlaufende Planungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als Wohnbaufläche dargestellt. Eine FNP-Änderung wird daher nicht erforderlich. Die **städtebauliche Situation** im Planungsraum ist geprägt durch eine Bebauung mit überwiegend freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern, die im Norden eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß und ansonsten überwiegend zweigeschossig gestaltet worden ist. Die Bausubstanz ist straßenweise sehr homogen, neben Siedlungshäusern aus den 50er Jahren im Südosten finden sich v.a. typische Beispiele für den Wohnungsbau der 70er Jahre. Bis auf wenige Ausnahmen sind grünordnerische Defizite aufgrund fehlender oder naturferner Eingrünung festzustellen.

### 2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Natur-, Boden- oder Baudenkmale. Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege werden nach heutigem Wissensstand nicht erforderlich. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15 und 16 DSchG, vgl. Hinweis auf der Plankarte).

### 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 „Am Hanewinkel / Kantstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes und die Nachverdichtung im Blockinnenbereich getroffen. Zielvorstellungen sind:

1. bestandsorientierte Überplanung und Sicherung der straßenseitigen Bauzeilen unter Wahrung der Baufluchten und Freihaltung der rückwärtigen Gärten,
2. maßvolle Nachverdichtung des Innenbereiches durch kleinteilige Bebauung.

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

##### **Art der baulichen Nutzung:**

Die vorhandene Wohnbebauung wird entsprechend dem Gebietscharakter des weiteren Plangebietes als **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden z.B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4(3) BauNVO werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem Bestand und dem örtlichen Rahmen nicht gerecht werden würden.

Der Blockinnenbereich wird als **Reines Wohngebiet** gem. § 3 BauNVO festgesetzt, da in diesem Rahmen ausschließlich eine Nachverdichtung durch nachbarschaftsverträgliche, maßvolle Wohnbebauung angestrebt wird. Beschränkt wird daher auch die **Zahl der Wohnungen** auf 2 je Wohngebäude, alternativ Doppelhäuser mit 1 WE je Doppelhaushälfte. Gewahrt bleiben hiermit der typische Ein-/Zweifamilienhaus-Charakter und in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung die Größenverhältnisse im Plangebiet, familiengerechtes Wohnen wird gesichert. Verwiesen wird hierzu auch auf die Ergebnisse der Vorabstimmung mit den Anliegern im Planungsvorlauf.

Alternativen zu diesen Festsetzungen werden angesichts der Planungsziele nicht gesehen.

##### **Maß der baulichen Nutzung:**

Die **Grund- und Geschoßflächenzahlen GRZ und GFZ** geben an, wieviel Quadratmeter GRZ und GFZ je Quadratmeter Baugrundstück zulässig sind. Sie werden bestandsorientiert und abgestuft gemäß o.g. Zielvorstellungen festgesetzt. Ebenso werden entlang der Straßenzüge maximal **2 Vollgeschosse** mit entsprechenden **Höhenfestsetzungen** (Traufhöhe max. 6,0 m im WA<sub>1</sub>, nach Bestand auf 3,8 m im WA<sub>2</sub> reduziert) zugelassen. Im inneren Neubaubereich wird auf ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß abgestellt, welches ggfs. bei Anrechnung als Vollgeschoß gem. BauO NW noch zulässig sein soll (Traufhöhe max. 3,8 m im WR). Dieses ist aufgrund der räumlichen Lage und der gering zu haltenden gegenseitigen Verschattung notwendig. Die Firsthöhen von maximal 11 m bzw. 8,5 m bieten hierbei ausreichenden Spielraum. Als Bezugspunkt wird in dem relativ ebenen Gelände und angesichts der endausgebauten Straßen auf „Oberkante Erdgeschoßfußboden“ bzw. „Sockelhöhe über der fertigen Erschließungsanlage“ abgehoben.

#### 3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Vorgeschrieben wird die **offene Bauweise, hier Einzel- und Doppelhäuser**, also im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude. Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. Festlegung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten, um jeweils noch einen Stellplatz zu sichern und den Straßenraum in seiner Funktion als (tlw. halb-)öffentliche Freifläche zu entlasten.

### 3.3 Verkehrserschließung

Die bestehende Bebauung wird durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Die Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen soll in dem als Planungsgrundlage ausgewählten Konzept über jeweils private Zufahrten erfolgen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die **Energie- und Wasserversorgung** der Neubaufäche erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Anlagen im Ortsteil Clarholz. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser kann ebenfalls sichergestellt werden. Die **Entwässerung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an die Kanalisation der Ortslage. Zur Versickerung und Nutzung von anfallendem Regenwasser sei auf Kapitel 3.5 verwiesen.

### 3.5 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

#### **Altlasten:**

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

#### **Niederschlagswasser:**

Durch i.d.R. wassergebundene Befestigung der Wege und Zufahrten z.B. mit Pflaster (möglichst weitfugig), Rasengitter, Schotterrasen o.ä. wird eine Rückhaltung und Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Regenwassers gefördert. Zu beachten ist, daß auf wassergebunden befestigten Kfz-Stellplätzen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden dürfen; Kfz-Pflegearbeiten dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht erfolgen. Geboten erscheinen darüber hinaus weitere Maßnahmen, die auch Regenwasser von Dachflächen einbeziehen:

- *Brauchwassernutzung* z.B. zur Gartenbewässerung, denkbar aber auch im Sanitärbereich (wichtiger Hinweis: eine Brauchwasseranlage darf nur gem. DIN 1988 eingerichtet werden; d.h., daß das Brauchwasserleitungsnetz nicht mit dem übrigen Wasserversorgungsnetz des Hauses verbunden werden darf! Die sichtbaren Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen. Weiterhin sind häusliche Brauchwasseranlagen dem örtlichen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen!);
- *Versickerung* auf den Grundstücken z.B. über Mulden oder Rigolensysteme, soweit dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit erfolgen kann (§ 51(2)3 LWG) und die Boden- und Untergrundverhältnisse dieses erlauben. Im Gebiet dürfte dieses aufgrund der geologischen/pedologischen Gegebenheiten in gewissem Umfang möglich sein. Verwiesen sei auf: ATV-Arbeitsblatt A 138 *Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser*. Eine Festsetzung im Bebauungsplan kann jedoch nicht vorgenommen werden, da hierfür keine Ermächtigungsgrundlage gesehen wird. Erforderlich ist der Nachweis im Einzelfall, die wasserrechtliche Erlaubnis und ggfs. die Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang der kommunalen Entwässerungssatzung.

#### **Naturschutz und Landschaftspflege:**

Der Bebauungsplan bereitet de facto Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die durch Nachverdichtung im Siedlungsgebiet auf bisher un bebauten Gartenflächen mit Wohnbauvorhaben erfolgen werden. Daher ist es auch seine Aufgabe, nach § 1 BauGB und den

Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, ergänzt durch Landesrecht, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Planung einzustellen und nach den Bestimmungen des § 8a BNatSchG auf Ebene des Bebauungsplanes abschließend zu behandeln und abzuwägen. Im vorliegenden Planungsfall wählt die Gemeinde folgende Vorgehensweise:

**a) Bestandsaufnahme und Bewertung:**

Die Nachverdichtung im Blockinnenbereich beansprucht i.w. Gärten, die als Ziergarten (Zier-, Vielschnitttrassen, kleinflächig Grabeland) genutzt werden und ausgesprochen gehölzarm sind. Standortgerechte, heimische Gehölze sind bis auf wenige Obstbäume (rückwärtig Flst. 116, 117) nicht vorhanden. In der vorhandenen Bebauung dominieren i.w. Koniferen und standortfremde, exotische Ziergehölze. Die Gärten und v.a. Vorgärten sind i.d.R. naturfern gestaltet. Die straßenseitigen Bauzeilen sind fast vollständig bebaut.

**b) Eingriffsvermeidung/Flächenbeanspruchung, Planungskonzept:**

Aus dem aktuellen Wohnraumbedarf in Herzebrock-Clarholz ergibt sich für die Gemeinde die Notwendigkeit, zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes planerisch tätig zu werden. Eine Nachverdichtung ist im vorliegenden Blockinnenbereich grundsätzlich sinnvoll. Es bestehen Bauinteressen der Eigentümer, die eine geordnete städtebauliche Überplanung erfordern, die nicht über § 34 BauGB gewährleistet werden kann. Wertvolle Biotopstrukturen oder Einzelgehölze sind nicht betroffen, wenn die 4 vorhandenen Obstbäume (Flst. 116, 117) erhalten werden. Nach dem z.Zt. häufig verwandten Rechenverfahren in Anlehnung an Adam/Nohl/Valentin 1986 (siehe z.B. Landschaftspflegerischer Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 242 „Postweg/Clarholzer Straße“) ergäbe sich bei einem Biotopwert für den betroffenen Bereich um 2-2,5 überschlägig ein Kompensationsbedarf von ca. 400 m<sup>2</sup>. Die städtebauliche Planung geht von einer kleinteiligen Bebauung im WR in offener Bauweise aus. Durch Vorschriften zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung baulicher Anlagen werden rückwärtige Lage und Orts- bzw. Landschaftsbild berücksichtigt. Festgesetzt werden eine Reihe von Vorschriften zur Ausführung der Bebauung und zu grünordnerischen Aspekten, die eingriffsminimierend wirken.

**c) Behandlung der Planung nach § 8a BNatSchG, Kompensationsmaßnahmen**

Die Bewertung der möglichen Baumaßnahmen i.S.d. § 8a BNatSchG wird von der Gemeinde folgendermaßen vorgenommen, unterschieden nach Teilflächen WA und WR:

*c.1) Lückenschluß, zusätzliche Baumaßnahmen in den straßenseitigen Bauzeilen (WA):*

Die straßenseitigen Bauzeilen sind fast vollständig bebaut, für die noch mögliche restliche Bautätigkeit bestanden bisher Baurechte nach § 34 BauGB. Diese werden daher als eingriffsneutral im Sinne der gesetzlichen Fiktion des § 8a(6) BNatSchG in der Abwägung behandelt. Es ist darauf hinzuweisen, daß die Bauleitplanung in diesen Fällen über Anforderungen des § 34 BauGB hinaus Auflagen zur Bauausführung und Grünordnung trifft.

*c.2) Nachverdichtung im Blockinnenbereich (WR):*

Grundsätzlich gehört die Fläche zum Innenbereich, auch wenn im konkreten Bauantrag für das Blockinnere eine Entscheidung nach § 34 BauGB aufgrund der bisherigen ausschließlichen Blockrandbebauung für nicht sinnvoll gehalten wird. Daher wird davon ausgegangen, daß § 8a(6) BNatSchG nicht unmittelbar gilt. Der überschlägig ermittelte Kompensationsbedarf fällt jedoch gering aus, die 4 Bauplätze für Neubaumaßnahmen sind aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege unproblematisch. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen für die Baufläche getroffen, die in gewissem Rahmen im Baugebiet Grüngliederung, Eingriffsminimierung und Kompensation leisten, genannt seien:

- Pflanzung von 2-3 Obstbäumen im Gartenbereich je Bauplatz unter Erhalt des Bestandes gem. § 9(1)25 BauGB, d.h. nach heutigem Sachstand von 6 Hochstamm-Obstbäumen;
- Bepflanzung von Stellplatzflächen, Garagen, Carports gem. § 9(1)25 BauGB;
- Artenwahl standortgerechter heimischer Gehölze, Ausführung von Einfriedungen und Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter gem. § 81(1) Nr. 4 BauO NW.

Aufgrund dieser Vorgaben wird von einem nur geringen verbleibenden Kompensationsfehlbetrag von etwa 200 m<sup>2</sup> ausgegangen. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB i.V.m. den Bestimmungen des § 8a(1) BNatSchG entscheidet sich die Gemeinde aus folgenden Gründen dafür, diesen nicht vollständig zu ersetzen:

- der Restbedarf ist äußerst geringfügig;
- im Geltungsbereich werden von der Gemeinde nach heutigem Stand keine zusätzlichen Möglichkeiten gesehen, eine ergänzende Maßnahme in der Feldgemarkung (2. Geltungsbereich) erscheint dagegen für diesen geringen Anteil nicht gerechtfertigt;
- die Planung entspricht vollständig der Zielsetzung des Gesetzgebers, durch Nachverdichtung im Innenbereich den Nachfragedruck auf Neubauf Flächen im Außenbereich zu entlasten; insofern wird diese Abwägung in der systematischen Anwendung des § 8a Abs. 1, 6 BNatSchG zu § 34 BauGB von der Gemeinde auch für den Blockinnenbereich für zulässig gehalten;
- abschließend sei auf die zusätzlichen Regelungen für den 34er Bereich c.1 hingewiesen, die ggfs. nachträgliche Verbesserungen bewirken können.

### 3.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 BauO NW

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 BauO NW werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsvorstellungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese enthalten in Ergänzung zu den Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 81(1) Nr. 1 sowie zur Gestaltung des Wohnumfeldes und der Freiflächen gem. § 81(1) Nr. 4 BauO NW.

Mit diesen kann eine relativ einheitliche Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters (Dachneigung, -form, Drempehöhen etc., Farbgebung, Material) erreicht werden, was bei Erschließung der rückwärtigen Fläche sowie zur Rücksichtnahme und Anpassung an die vorhandene Bausubstanz für erforderlich gehalten wird. Richtschnur ist die Vorgabe der zentralen gestalterischen Rahmenbedingungen, die jedoch noch eine ausreichende Bandbreite individueller Baufreiheit ermöglichen sollen. Notwendig sind darüber hinaus Vorgaben zur Freiflächengestaltung und zu Einfriedungen, um landschaftstypisch das Ortsbild zu entwickeln und die vorhandene städtebauliche Qualität ohne größere räumliche Trennwirkungen sichern zu können.

## 4. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha	x GRZ (gepl.)	= überbaubare Fläche in ha
<b>Σ WA</b>	1,19	0,29	0,3	0,09
- WA <sub>1</sub>	0,90	-	-	-
- WA <sub>2</sub>	0,29	-	-	-
- WR	-	0,29	0,3	0,09
<i>dav. private Erschließung</i>	0,01	0,03	-	
<b>Plangebiet, zus. 1,48 ha</b>	<u>1,19</u>	<u>0,29</u>	-	0,09

<sup>1</sup> Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000, gerundet

Die Flächenbilanz ergibt für den Blockinnenbereich eine maximal mögliche überbaubare Fläche von 0,09 ha, hinzu kommen etwa 0,03 ha für die private Erschließung.

## 5. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da sich die Planung an den vorhandenen Bauinteressen und Grundstücksgrenzen orientiert.

## 6. Kosten

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die rückwärtige Erschließung der 4 Bauplätze, die nach den entsprechenden Regelungen abzurechnen sind.

Herzebrock-Clarholz, den **29. Mai 95** .....

Hat vorgelegen  
Detmold, den **15. SEP. 95**  
Bezirksregierung  
LFG



*[Handwritten signature]*