Gemeinde Herzebrock-Clarholz

36

Bebauungsplan Nr. 241 "Schomäcker III"

B e g r ü n d u n g

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat am 21.03.1991 beschlossen, im Ortsteil Clarholz für den bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich im Anschluß an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schomäcker II einen Bebauungsplan gem. §§ 1 - 3 und 8 - 12 mit Festsetzungen gem. § 9 und § 30 BauGB aufzustellen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich betrifft das Grundstück Gemarkung Clarholz, Flur 19, Flurstück 69 sowie das nördlich liegende Teilstück der Schomäckerstraße. Ein Übersichtsplan ist beigefügt.

Anlaß der Planung

Die Nachfrage nach Grundstücken ist in der letzten Zeit stark angestiegen. Um den Markt zu entlasten und einem Preisanstieg entgegenzuwirken, hat der Rat die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches südlich der Schomäckerstraße beschlossen. Hier sollen hauptsächlich Bürger der Gemeinde Herzebrock-Clarholz eine Siedlungsmöglichkeit finden. Dies entspricht dem langfristigen Siedlungskonzept der Gemeinde.

Vorhandene und geplante Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Die bebauten Flächen nördlich und südlich der Schomäckerstraße sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Der Bebauungsplan Schomäcker III wird diese Struktur durch Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) aufnehmen. Nördlich der Schomäckerstraße befindet sich ein Gehöft, das durch die Bebauung nicht beeinträchtigt wird, der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb hat auf die vorhandene und geplante Bebauung ebenfalls keinen Einfluß.

Hat vorgelegen
Detmold den 11 MAI 93
Az.: 35.21.11-205 Cl.57
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Regierungspräsident
Detmold

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Um die Dichte der vorhandenen Bebauung fortzusetzen, werden die Grundflächenzahl mit max. 0.4 und die Geschoßflächenzahl mit max. 0.5 festgesetzt. Die Grundstücksgrößen belaufen sich auf ca. 400 bis ca. 700 qm. Die großen Grundstücke ergeben sich aus der geforderten Wahrung des Abstandes zum Waldrand. Die überbaubare Fläche ist durch eine Baugrenze definiert. Die Realisierung von Bauvorhaben ist damit in einem ausreichenden Spielraum möglich.

Gemeinbedarf, Versorgung

Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kirche, Schule, Kindergarten usw. sind im Ortsteil Clarholz vorhanden, die Anbindung ist gegeben. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ebenfalls in Clarholz gewährleistet.

Spielflächen

In der Mitte des Plangebietes ist eine Fläche als Spielplatz von ca. 780 qm ausgewiesen. Die Bepflanzung des Spielplatzes soll umweltverträglich erfolgen und Gefahren für Kinder ausschließen. Er ist von allen Teilen des Plangebietes gut zugänglich.

Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind insgesamt ökologisch zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sie dienen als Ausgleichsflächen für die befestigten Straßen- und Wegeflächen im Plangebiet. Durch die Bepflanzung der nördlich und westlich des Plangebietes gelegenen Wasserläufe ergibt sich eine Vernetzung mit den östlich und südlich gelegenen Waldgebieten. Entlang des westlich gelegenen Wasserlaufes wird zur ökologischen Verbesserung und zum Schutz des Gewässers auf den Baugrundstücken ein Pflanzgebot für standortgerechte Gehölze festgesetzt. Eine Randbepflanzung mit standortgerechten Gehölzen ist ebenfalls auf dem zentral gelegenen Kinderspielplatz vorgesehen. In der Südwestecke des Plangebietes ergibt sich eine größere Grünfläche, die als Sukzessionsfläche mit standortgerechter Randbepflanzung dienen soll. Entlang der südlichen und östlichen Waldränder ist darüber hinaus ebenfalls ein Gehölzstreifen festgesetzt, der zum Schutz und zur ökologischen Verbesserung des Waldrandbereiches fungieren soll.

37

Die Straßenbaumbepflanzung erfolgt ebenfalls mit standortgerechten Arten.

Erschließung

Durch das Gebiet führt eine Straßenschleife, die an zwei Stellen an die Schomäckerstraße anbindet. Von dieser Straße wird die übrige Fläche durch kurze Stiche erschlossen. Alle Verkehrsflächen sind in ihrem Ausbau anwohnerfreundlich und verkehrsberuhigt vorgesehen. Fließender und ruhender Verkehr vertragen sich so mit dem Bedürfnis der Bewohner nach ruhigem Wohnen. Ein gefahrloser Aufenthalt der Kinder im öffentlichen Raum ist damit möglich. Der Verbindungsweg zum westlich gelegenen Siedlungsgebiet "Schomäcker II" dient nur als Fuß-/Radwegverbindung und soll nur für Einsatzfahrzeuge befahrbar sein (Absperrung durch Pfahl). Die Fußwege zum Kinderspielplatz und im südlichen Bereich des Plangebietes sollen im Sinne der Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung von Flächen als Kies- bzw- Splittwege angelegt werden.

Ver- und Entsorgung

Durch die Erweiterung der vorhandenen Netze (Wasser, Strom, Gas, Abwasser) ist die Ver- und Entsorgung gewährleistet.

Kosten

Für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und die Erstellung des Spielplatzes fallen voraussichtlich folgende Kosten an:

Kostenschätzung

a) Abwasserbeseitigung	350.000,-- DM
b) Wasser	100.000,-- DM
c) Verkehrsfläche incl. Parkplätze, Gehwege	450.000,-- DM
d) Grünflächen incl.Spielplatz	35.000,-- DM
e) Beleuchtung	45.000,-- DM
	980.000,-- DM

Aufgestellt: Büro für Bauleitplanung, Dipl.-Ing. Martin Korda + Partner
Soestkamp 3 - 4400 Münster