

# Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Ortsteil Herzebrock:

## Begründung<sup>1</sup> zum

### Bebauungsplan Nr. 227 „Postweg / Weißes Venn“

#### 01. Änderung

##### 1. Planungsgrundlagen und bisherige städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 227 „Postweg / Weißes Venn“ überplant nordwestlich des Ortskernes Herzebrock den Bereich zwischen der Straße *Weißes Venn* im Osten, dem *Mühlenweg* im Süden sowie dem *Postweg* im Westen bis zur Höhe des Kindergartens. Die Mitte der 80er Jahre erstellte Planung wurde nur im Bereich des Kindergartens verwirklicht, die übrige Fläche ist auch heute noch unbebaut.

Der größte Teil des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 227 soll im Rahmen des vorliegenden 01. Änderungsverfahrens überarbeitet und neu festgesetzt werden. Ausgenommen sind lediglich der Kindergartenbereich sowie eine bereits endgültig bebaute kleinere Teilfläche im Süden.

Die städtebauliche Situation wird im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung durch 1½ bis 2-geschossige Wohnbebauung der letzten Jahrzehnte geprägt. Nach Norden hin geht das Plangebiet in die freie Landschaft mit verstreut liegenden Hofstellen über.

##### 2. Ziel und Inhalt der 01. Änderung

Die bestehende Planung wird in den Grundzügen nicht berührt, lediglich einige Festsetzungen werden den heutigen Bedürfnissen angepasst.

Ziel dieser Änderung ist, statt der bisher für den Änderungsbereich festgesetzten 1-geschossigen Bebauung eine zeitgemäße höchstens 2-geschossige Bebauung mit Trauf- und Firsthöhenbegrenzung festzusetzen. Durch diese Maßnahme wird eine sog. 1½-geschossige Bebauung mit einer verbesserten Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht.

Weiterhin soll eine etwas stärkere Nachverdichtung auf kleineren Grundstücken erfolgen, damit die künftigen Bauherren in den Genuss von Fördermitteln gelangen können. Die Grundstücksgrenzen können jedoch bei der endgültigen Aufteilung noch verschoben und somit den Käuferwünschen angepasst werden. Eine zwingende Hauptfirstrichtung wird nicht mehr festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit die als Wohnstraße ausgebaut wird und auf den Postweg aufmündet. Gegenüber der bestehenden Planung wird die Verkehrsfläche erheblich reduziert.

Den Anliegern der Straße *Weißes Venn* wird die Möglichkeit einer Hinterlandbebauung eröffnet. Diese wird teilweise durch die neue Planstraße mit kurzen Stichwegen erschlossen. Für die nördlichen Grundstücke an der Straße *Weißes Venn* erfolgt die hintere Erschließung über private Zuwegungen der einzelnen Parzellen. Durch Festsetzungen bzgl. der First- und Traufhöhe werden Konflikte mit der bestehenden Bebauung vermieden.

---

<sup>1</sup> Entwurf, September 2000

Weiteres Ziel dieser Änderungsplanung ist es, für eine spätere nördliche Siedlungsentwicklung die Option einer möglichen Straßenverbindung planungsrechtlich zu sichern.

Die hierzu benötigte Fläche und die sich anschließende öffentliche Grünfläche werden zwischenzeitlich als Spielplatz für Kleinkinder des neuen Quartiers und des sonstigen Wohnumfeldes eingerichtet. Bei einer weiteren nördlichen Siedlungsentwicklung und Herstellung der vorgedachten Verkehrsverbindung erfolgt eine Verlagerung der Spieleinrichtung in das neue Gebiet.

Durch die vorliegende 01. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung getroffen und die Voraussetzungen für Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Rahmen des Änderungsverfahrens überarbeitet, städtebauliche Ordnung und Bauvolumen im Innenbereich werden verträglich für die Nachbarschaft abgesichert. Verbunden ist mit der weitgehenden Planänderung die Umstellung auf die BauNVO 1990.

### 3. Planungsziele und Festsetzungen

Nach Prüfung städtebaulicher Varianten wird eine kleinteilige Bebauung für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Begrenzung der Wohnungsanzahl vorbereitet, die dem städtebaulichen Umfeld und dem aktuellen Bedarf an Wohnfläche insbesondere für Familien entspricht.

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.:**

Übernommen wird die Festsetzung der Bauflächen als **Reines Wohngebiet** gemäß § 3 BauNVO. Dieses dient dem Wohnen, ausnahmsweise zulässig sind aber auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Dieses Baugebiet entspricht also weiterhin im Grundsatz den damaligen Nutzungszielen und der örtlichen Situation.

Die **Grundflächenzahl** wird als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO übernommen; unter Hinweis auf Planungsziele und Rahmenbedingungen wird die **zweigeschossige Bauausführung** durch Höhenfestsetzungen in Anpassung an das städtebauliche Umfeld und in den Teilflächen abgestuft bestimmt. Die festgesetzten Höhen bieten hierbei ausreichenden Spielraum. Als Bezugspunkt wird in dem ebenen Gelände auf **Oberkante der anschließenden fertigen Erschließungsanlage** abgehoben.

Vorgeschrieben wird für den (Neubau-)Bedarf an familiengerechten Bauplätzen die **offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern**. Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. nicht überbaubarer Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Abstände zu den Planstraßen sind, soweit sinnvoll, flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden. Die überwiegende Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Süden bzw. Südwesten erlaubt eine günstige Besonnung. Die Teilflächen unterscheiden sich im wesentlichen durch unterschiedliche Nutzungsmasse in First- und Traufhöhe.

Die **Erschließung** wird durch Anbindung der Planstraße an den *Postweg* vorgegeben. Der ruhende Verkehr kann auf den Baugrundstücken untergebracht werden, einzelne Parkstände für Besucher sind u.U. im Straßenraum möglich. Der Erschließungsstich endet in einem Wendehammer mit einer für die Feuerwehr und Müllbeseitigung notwendigen Größe von 19,0 / 21,0 m, mit einer möglichen zukünftigen nördlichen Weiterführung der Planstraße.

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW:

Die im B-Plan Nr. 227 gemachten Bauvorschriften werden zur Sicherung der Planungsziele aus heutiger Sicht gemäß § 86 BauO NW neu gefasst. Erreicht werden soll eine in den Grundzügen abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters, was zur Wahrung des ortsüblichen Rahmens und der gestalterischen Qualität der Straßenzüge für erforderlich gehalten wird. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die jedoch noch eine große Bandbreite individueller Baufreiheit ermöglichen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypische Dachform ist das Satteldach, häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalm-dach; beide werden mit größerer Bandbreite in der Dachneigung ermöglicht. Das vormals zulässige Walmdach wird nicht mehr zugelassen, da es aufgrund der geplanten verdichteten Bebauung auf kleinen Grundstücken gestalterisch unbefriedigend ist.

Großformatige **Dachaufbauten etc.** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, bei geringerer Neigung wird das Dach als prägendes Gestaltungselement kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden daher ebenfalls Beschränkungen aufgenommen.

Für Ortsbild und quartierbezogene Maßstäblichkeit sind Proportion und Gliederung der Bebauung und ihrer Fassaden wichtige Bezugsgrößen, hier wird eine maximale **Sockelhöhe** zur Abstimmung vorgegeben. Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Bauausführung** von Doppelhäusern wichtig. Alternativ kämen verbindliche Vorgaben (z.B. Dachneigung = 45°) in Frage, die im Ergebnis jedoch restriktiver wären.

In diesem Sinne wird auch die Regelung zur **Dachfarbe** getroffen: Ermöglicht wird künftig das heute gebräuchliche gesamte Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz, eine Angabe der RAL-Farbskala wird daher nicht für notwendig gehalten. Nicht zulässig sind jedoch weiterhin für die quartierinterne Abstimmung/Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“, wie z.B. blau oder hellgrün. Hinzuweisen ist insofern auch auf nachbarschaftliches Konfliktpotential.

**Einfriedungen** entlang öffentlicher Straßen sind auch in der bestehenden Planung allgemein zulässig, diese wurden nunmehr im Rahmen der Planänderung überarbeitet und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Durch Höhen- und Bepflanzungsvorgaben werden städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung gesichert, die Höhe von max. 80 cm berücksichtigt auch Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

Angestrebt werden außerdem gestalterisch-siedlungsökologische Mindeststandards durch Begrünung von **Freiflächen, Stellplätzen und Zufahrten**, durch die ein Siedlungsgebiet aufgelockert und gegliedert werden kann. Die **Verwendung standortheimischer Gehölze** dient auch der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes.

## 4. Sonstige Belange

### a) Niederschlagswasser - § 51a LWG

Das Plangebiet liegt im Bereich der tiefreichend humosen Sandböden (Graubrauner Plaggenesch)<sup>2</sup> mit meist hoher Wasserdurchlässigkeit, die Grundwasserstände unter Flur schwanken zwischen 8-13 dm. Eine vollständige Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist daher nicht möglich. Das vorhandene Kanalnetz im Trennsystem ist unter Berücksichtigung des Plangebietes entsprechend dimensioniert.

<sup>2</sup> vgl. Bodenkarte von NRW 1: 50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück

Angesichts vorhandener Baurechte durch den Altplan wird daher auf die Aufnahme einer Vorschrift i.S. des § 51a(3) LWG verzichtet.

**b) Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Änderung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1 BauGB und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen v.a., ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden.

Da durch die Änderung die Grundzüge der bestehenden Planung nicht berührt werden und sich die Verkehrsfläche erheblich reduziert, wird ein zusätzlicher Kompensationsbedarf nicht gesehen. Auf die Erstellung eines Fachbeitrages und auf eine detaillierte Berechnung kann aus Sicht der Gemeinde verzichtet werden.

**c) Boden- oder Baudenkmale** sind nicht bekannt, vorsorglich wird auf denkmalschutzrechtliche Bestimmungen bei Entdeckung von Bodendenkmälern verwiesen (§§ 15, 16 DSchG).

**d) Altlasten** sind der Gemeinde im Plangebiet nicht bekannt.

**e) Ver- und Entsorgungseinrichtungen** sind in diesem Bereich vorhanden und müssen ggf. erweitert werden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

**5. Hinweis:**

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz mit Protokollen, Planungsvarianten etc. sei ergänzend verweisen.

Herzebrock-Clarholz, im September 2000

In Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
- R. Nagelmann und D. Tischmann -  
Berliner Str. 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück