

## Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209  
"Meerwiese II. Änderung" OT Herzebrock

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet der noch wirksame Flächennutzungsplan aus 1974, in dem das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Das Plangebiet ergänzt das Wohngebiet Meerwiese (B-Plan Nr. 7) auf der Westseite im Bereich der Kolpingstraße und bildet einen Übergang zu der Bebauung an der Meerwiesenstraße.

Die Gemeinde konnte dieses bislang als Weidefläche genutzte Areal erwerben und sieht sich dadurch in der Lage, den dringenden Bedarf aus Baugrundstücken für Familienheime zumindest zum Teil zu befriedigen und mit preisgünstigen Grundstücken Einfluß auf die derzeitige Preisentwicklung des Grundstücksmarktes zu nehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 209 "Meerwiese II. Änderung" wird als qualifizierter Bebauungsplan mit den Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfaßt in der Gemarkung Herzebrock:

- aus der Flur 26 die Flurstücke 85, 242 tw., 89,  
100, 101, 102 und 113
- aus der Flur 25 die Flurstücke 88, 625, 626,  
146, 147, 148 und 149 tw.

Gesamtfläche ca. 16.234 qm

davon Kernbereich

(Flur 25 Flstck. 146, 147, 148 und 149 tw.  
Flur 26 " 101 u. 113) ca. 10.961 qm

und Anschlußbereich

(Flur 25 Flstck. 88, 625, 626  
Flur 26 " 85, 89, 100, 102  
u. 242 tw.) ca. 5.273 qm

	Kernbereich	Anschlußbereich	gesamt qm
Baulandfläche	9.414 qm	4.767 qm	14.181
öffentl. Verkehrsfläche Gemeindestraße	1.275 qm	500 qm	1.775
öffentl. Grünfläche	53 qm	- qm	53
Parkplätze	173 qm	-	173
Flächen mit Pflanzgebot	46 qm	6 qm	52
Anzahl der Bauplätze	16	5	21
Durchschnittl. Grundstücksgröße	ca. 588 qm	952 qm	

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch den Wald ("Der Putz" Flur 24) im Osten durch das vorhandene Baugebiet "Meerwiese", im Süden durch die Meerwiesenstraße und im Westen durch die Restfläche der Krankenhauswiese (Flur 25 Flstck. 149 tw.) Die Grenze auf der Westseite wurde so angelegt, daß eine ausreichend große Freifläche zum Altenheim St. Josef verbleibt.

### 3. Städtebauliche Gesichtspunkte

Im Plangebiet (Kernbereich) werden 8 Grundstücke für eingeschossige Bauweise und 8 Grundstücke mit zwingend zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Die zweigeschossig zu bebauenden Grundstücke schließen an die zweigeschossige Bauweise auf der Südseite der Kolpingstraße an. Ebenfalls wird die Zweigeschossigkeit der Bebauung an der Meerwiesenstraße aufgenommen und in den Kernbereich fortgeführt.

Die Grundstücke zum Waldrand und an dem Rondell sind für eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Damit ist auch von den in der Mitte liegenden Grundstücken eine optische Verbindung zum Wald gegeben.

Die Festsetzung der Minstdachneigung und der Firsthöhenbegrenzung bei der eingeschossigen Bauweise erlaubt eine optimale Nutzung des Dachraumes.

#### 4. Erschließung

Das Plangebiet wird von der Meerwiesenstraße und von der Kolpingstraße erschlossen.

Zusätzlich wird für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung von der Straße "Weißes Venn" über die Freifläche des Grundstücks Flur 25 Flstck. 149 tw. (Krankenhauswiese) geschaffen.

Sämtliche Baugrundstücke 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 10 Stellplätze am Rande der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

#### 5. Öffentliche Grünflächen

Zusätzlich zu dem im Rahmen der Straßengestaltung vorzusehenden Straßenbegleitgrün sind im Bereich des Rondells und der im Plan markierten Stellen Laubbäume anzupflanzen.

#### 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

Das Plangebiet wird dreiseitig von Wohngebieten umgeben. Einseitig schließt ein Waldgelände an. Immissionen sind nicht zu erwarten.

8. Kostenschätzung

a.) Abwasserbeseitigung	ca. DM 110.000,--
b.) Wasserversorgung	ca. DM 40.000,--
c.) Verkehrsflächen incl. Parkplätze, Gehwege und Grün	ca. DM 200.000,--
d.) Beleuchtung	ca. DM 30.000,--

---

Gesamtkosten: ca. DM 380.000,--  
=====

Herzebrock-Clarholz, den - 6. Dez. 91

*Musmann*  
Bürgermeister

Im Auftrage des Rates:

*R. Meyer*  
Ratsmitglied

Hat vorgelesen  
Detmold, den 2. SEP. 92  
Az.: 35. 21. 11-205 P.H. 136  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag



*Müller*