

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238
"Pöppelkamp - West", Ortsteil Herzebrock

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits durch die II. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen, die für den Geltungsbereich Wohnbaufläche darstellt. Das Plangebiet bildet somit eine abschließende Ergänzung des Wohnsiedlungsbereiches südlich des Bebauungsplanes Nr. 226 "Thomas-Mann-Str./Möhlerstr." und westlich des Bebauungsplanes Nr. 205 "Pöppelkamp". Der Bebauungsplan "Pöppelkamp-West" fügt sich somit in die Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein und bildet einen sinnvollen Abschluß in der Abrundung des Wohnsiedlungsbereiches.

Abgesehen davon bietet sich für die Gemeinde selbst die Möglichkeit, aus eigener Fläche Wohnbaugrundstücke anzubieten und hierdurch auf eine sinnvolle Gestaltung des Grundstückspreises Einfluß zu nehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 238 "Pöppelkamp-West" 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 35 die Flurstücke 104, 282 teilw. 486 teilw. 594 teilw.
- aus der Flur 33 die Flurstücke 41 teilw. u. 74 teilw.

Gesamtfläche	ca.	13.130 qm
Baulandfläche (ohne Fläche für Pflanzgebote)	ca.	9.580 qm
Öffentliche Verkehrsfläche vorhanden	ca.	1.130 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (Neubau)	ca.	1.280 qm
Private Zuwegung	ca.	150 qm
Offener Graben	ca.	370 qm
Flächen mit Pflanzgebot	ca.	620 qm

Anzahl der Bauplätze 17
durchschnittl. Grundstücksgröße ca. 600 qm

Der Nord-Süd-Verlauf der Thomas-Mann-Str. bildet die östliche Grenze des Plangebietes und wird in das Plangebiet selbst mit einbezogen. Hierdurch soll der Zusammenhang mit dem vorhandenen Erschließungsnetz für das neue

Baugebiet dargestellt werden, wobei gleichzeitig, insbesondere für die südliche Bauzeile im Plangebiet, eine einheitliche Gestaltung erreicht werden kann. Der Bebauungsplan Nr. 205 "Pöppelkamp", der bislang bereits eine Bauzeile westlich der Thomas-Mann-Str. erfaßte, wird im Zuge dieses Planaufstellungsverfahrens für diesen Bereich gleichzeitig aufgehoben.

3. Städtebauliche Gesichtspunkte

Westlich der Thomas-Mann-Str. werden entsprechend der bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 205 "Pöppelkamp" vier Grundstücke für eine zwingend 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Für die westlich angrenzenden Baugrundstücke sowie für die südliche Bauzeile wird eine max. 2-geschossige Bebauung vorgesehen, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum unterzubringen ist. Dies trägt der hier vorhandenen Ortsrandsituation Rechnung.

Um die Ausnutzung und Gestaltung des Dachraumes möglichst freizügig zu halten, wird nur eine Minstdachneigung und eine Firsthöhenbegrenzung festgesetzt.

Die für die zwingend 2-geschossige Bebauung vorgesehenen Grundstücke werden als WA-Gebiet, die übrigen Grundstücke als reines Wohngebiet ausgewiesen.

4. Erschließung

Die Thomas-Mann-Str. ist als ausgebaute Erschließungsanlage bereits vorhanden. Der südliche Verlauf der Thomas-Mann-Str. wird nach Westen verlängert. Die entsprechenden Wegeflächen sind bereits im Eigentum der Gemeinde. Von dieser Verlängerung erfolgt nach Norden eine Erschließung der Bauflächen durch einen Stichweg mit Wendeplatz, der verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll. Der Endausbau und die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sollen in enger Abstimmung mit den künftigen Anliegern zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden. Hierbei sind Flächen für den ruhenden Verkehr und Maßnahmen zur Grüngestaltung besonders zu berücksichtigen.

5. 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 Trennsystem. Ergänzungsentwürfe zum Generalentwässerungsplan der Gemeinde sind frühzeitig auszuarbeiten. Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist davon auszugehen, daß der vorhandene offene Graben in der derzeitigen Form beibehalten wird. Für evtl. erforderliche Erweiterungen oder Neuerrichtungen von Brückenbauwerken wird die entsprechende Genehmigung eingeholt.

6. Kostenschätzung

a) Verkehrsflächen incl. Parkplätze, Gehwege und Grün	ca. 115.000,-- DM
b) Beleuchtung	ca. 12.000,-- DM
c) Wasserversorgung	ca. 30.000,-- DM
d) Abwasserbeseitigung	ca. <u>70.000,-- DM</u>
Gesamtkosten:	ca. 227.000,-- DM =====

Herzebrock-Clarholz, den

Im Auftrage des Rates:


.....
Bürgermeister


.....
Ratsmitglied

Hat vorgelesen
Detmold, den 14. 8. 90
Az. 35. 21. 11 - 205 11. 11/2
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:



Wieling