

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, OT Herzebrock:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 233 „Gildestraße“¹

Inhalt:

- 1. Ziele und Planungserfordernis**
- 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, Fremdkörperfestsetzung § 1(10) BauNVO
 - 3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.3 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr
 - 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**

Anlage: Kompensationsmaßnahme für das WA3

Planbearbeitung:

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

¹ Planungsstand: Entwurf 6/95

1. Ziele und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 233 „Gildestraße“ verfolgt i.w. 4 Planungsziele:

1. Erweiterung der Verkehrsfläche *Gildestraße* zwecks Anlage eines Rad-/Fußweges,
2. Umnutzung des Mühlenbetriebes und Nachverdichtung des Innenbereiches durch eine Reihenhaus-/Hausgruppenbebauung,
3. bestandsorientierte Überplanung und Ordnung der straßenseitigen Bauzeilen sowie
4. umfeldverträgliche Standortsicherung der Tischlerei Hamersmeyer.

Handlungsbedarf besteht im Geltungsbereich, da die Flächen für den Radwegebau zur Verfügung gestellt werden müssen und weil die Umnutzung des Mühlenbetriebes kurzfristig angestrebt wird, somit also die städtebauliche Ordnung und Konfliktlösung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen zu gewährleisten ist. Die Planung für den Bereich der heutigen Mühle ist auf Grundlage des Bauungskonzeptes eines Bauträgers erarbeitet worden. Abgestimmt ist diese Bebauung mit dem östlich vorhandenen Betriebsstandort der Tischlerei auf Flst. 138, wobei auf das dort bereits heute bestehende Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu verweisen ist. Die Nachverdichtung in der Ortslage und im Blockinnenbereich wird grundsätzlich vor einer weiteren Überplanung des Außenbereiches für sinnvoll gehalten.

2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Ortszentrums Herzebrock. Es wird durch *Gildestraße* und *Bleichstraße* im Westen bzw. im Norden, durch die *Breslauer Straße* im Süden und im Osten durch die Bebauung an der Straße *Im Fahlenland* begrenzt. Die südöstliche Geltungsbereichsgrenze ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 202 „Gildestraße“, auf das z.Zt. durchgeführte Verfahren zur Änderung und Neuaufstellung dieses Bauleitplanes sei verwiesen. Auf insgesamt ca. 2,6 ha werden folgende Teilbereiche überplant:

- bestehende Bauzeilen entlang o.g. Straßenzüge und Baulücken im südlichen WA2;
- rückwärtige Betriebsfläche des Mühlenbetriebes Dombrink.
- Nördlich grenzen als Zier- und Gemüsegarten genutzte Flurstücke 147, 148, 694 an.

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 die geschlossene zentralörtliche Bebauung entlang der *Gildestraße*, die z.T. durchsetzt ist mit geschäftlicher und kleingewerblicher Nutzung. Die dominierende Situation um den Mühlenbetrieb wird allerdings in absehbarer Zeit zugunsten weiterer Wohnbebauung umgewandelt. In den angrenzenden Seitenstraßen findet sich dagegen überwiegend eine Bebauung mit freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern.

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 (§§ 15 und 16 DSchG, vgl. Hinweis auf der Plankarte).

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Gildestraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes und für die Umnutzung und Nachverdichtung im Blockinnenbereich getroffen:

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Fremdkörperfestsetzung gem. § 1(10) BauNVO

Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend dem Gebietscharakter des weiteren Plangebietes und der vorlaufenden Flächennutzungsplanung wird der gesamte Bereich als **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt, welches 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 gem. § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem Bestand und dem örtlichen Rahmen nicht gerecht werden würden.

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. Im WA3 ist trotz der erheblichen Verdichtung im südlichen Teilbereich der GRZ-Höchstwert von 0,4 nach den vorliegenden Unterlagen insgesamt einzuhalten.

Ebenso werden entlang der Straßenzüge verbindlich oder als Höchstwert **2 Vollgeschosse** (im nördlichen WA1 ergänzend auch ein 3. VG im Dachgeschoß) mit entsprechenden **Höhenfestsetzungen** (Trauf- und Firsthöhe) zugelassen. Im inneren Neubaubereich wird auf ein 2. Geschoß abgestellt, das in den Dachraum übergeht. Als Bezugspunkt der Höhen wird in dem relativ ebenen Gelände und angesichts der endausgebauten Straßen auf „Oberkante Erdgeschoßfußboden“ bzw. „Sockelhöhe über der fertigen Erschließungsanlage“ abgehoben.

Fremdkörperfestsetzung gem. § 1(10) BauNVO:

Einbezogen wird als Ergebnis verschiedener Vorgespräche der Tischlereibetrieb Hamersmeyer auf Flst. 138 im Osten. Bei dem Betrieb handelt es sich um eine kleine Bautischlerei mit i.Ü. atypischem Betriebsablauf, der durch sehr häufigen Aufenthalt auf auswärtigen Baustellen gekennzeichnet ist. Planungsziel ist der Ausgleich der konkurrierenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Der Betrieb soll - unter Beachtung der Gemengelage mit umgebender Wohnbebauung - im Bestand abgesichert werden, kleinere betriebsgerechte Erweiterungen sollen aber künftig insbes. auch im Sinne eines besseren Arbeits-/Immissionsschutzes möglich sein. Genutzt wird daher eine Festsetzung gemäß § 1(10) BauNVO, da eine eigenständige Kategorisierung als Mischgebiet aufgrund der geringen Größe nicht sinnvoll ist.

Zu beachten ist, daß die Verträglichkeit des Betriebes bereits heute an der nächstgelegenen bestehenden Wohnbebauung beurteilt wird. Hieran hat sich die geplante Nachverdichtung zu orientieren, diese wird daher mit vergleichbarem Abstand im Süden und Westen gruppiert und ist insofern nur als Ergänzung der bestehenden Gemengelage anzusehen. Vorgesehen sind ansonsten Pflanzstreifen und größere Gartenflächen. Die Planinhalte der Entwurfsfassung sind in einem Ortstermin mit dem Betrieb abgestimmt worden.

Im Zuge eventueller Umbauten oder Erweiterungen im Betrieb könnten zudem z.B. durch geschlossene Baukörper zur südwestlichen Grundstücksgrenze durchaus verbessernde, abschirmende Maßnahmen durchgeführt werden, so daß unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes eine Problemlösung tatsächlich möglich ist und im Einzelfall in Abstimmung mit den Beteiligten ggfs. näher geregelt werden könnte.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Vorgeschrieben wird bestandsorientiert die **offene Bauweise**, also im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude. Auf einer Teilfläche des WA3 werden Hausgruppen/Reihenhäuser geplant, ergänzend sind Doppelhäuser aufgrund der z.T. beengten Platzverhältnisse zulässig.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. Festlegung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt und orientieren sich i.w. an bestehenden Baufluchten; ausreichende Grünflächen sollen entsprechend freigehalten werden. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist im Zufahrtsbereich ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten, um hier jeweils noch einen Stellplatz und Stauraum zu sichern und den Straßenraum in seiner Funktion als öffentliche Freifläche zu entlasten. Ausgenommen werden muß davon aufgrund der geplanten Verdichtung die Teilfläche WA3.

3.3 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Die bestehende Bebauung wird durch die **vorhandenen Straßen** ausreichend erschlossen. Die Nachverdichtung auf der Betriebsfläche der Mühle soll gemäß Planungsgrundlage in Anlehnung an die nördlich bestehende Betriebszufahrt erschlossen werden. Die Erweiterung der Verkehrsfläche der Gildestraße dient der Flächensicherung für die Anlage eines **kombinierten Fuß-/Radweges**. Dieser ist angesichts der Bedeutung und Belastung der Hauptverkehrsachse *Gildestraße* mit Geschäftszonen und Parkverkehr notwendig und dient insbesondere auch der Verkehrssicherheit. Verwiesen sei auf die nordöstlich angrenzenden Wohnquartiere und auf die rückwärtig gelegene Grundschule. Die **Fußwegeverbindung Gildestraße - Im Fahlenland** wird beibehalten und über die Erschließung geführt.

Auf Wunsch des Kreis-Gesundheitsamtes wird als textlicher Hinweis in die Plankarte aufgenommen, daß Schlafräume vorsorgend möglichst nicht zur Gildestraße orientiert und ausreichende Schalldämmung bei Fenstern berücksichtigt werden sollten.

Der sich ergebende Stellplatzbedarf kann auch im verdichteten Teilbereich des WA3 bei entsprechender Anordnung von Einstellplätzen auf den Teilflächen sowie mit der hierfür vorbereiteten **Stellplatzfläche** im Norden voraussichtlich gedeckt werden. Zur sinnvollen Erschließung der nördlichen Teilfläche wird dort ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergänzt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die **Energie- und Wasserversorgung** der Neubaumaßnahme erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Anlagen im Ortsteil Herzebrock. 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 Behandlung von anfallendem Regenwasser sei auf Kap. 3.5 verwiesen.

3.5 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Altlasten:

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser:

Auf die Neufassung des Landeswassergesetzes (v.a. § 51a LWG) wird verwiesen. Vorgeschrieben wird im Plangebiet eine wassergebundene Befestigung der Wege und Zufahrten

z.B. mit Pflaster (möglichst weitfugig), Rasengitter, Schotterrasen o.ä., um eine Rückhaltung und Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Regenwassers zu fördern. 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 und über die im Einzelfall zu entscheiden ist:

- *Brauchwassernutzung* z.B. zur Gartenbewässerung² ;
- *Versickerung* auf den Grundstücken z.B. über Mulden oder Rigolensysteme, soweit dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit erfolgen kann 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*.

Erforderlich ist der Nachweis im Einzelfall, die wasserrechtliche Erlaubnis und ggfs. die Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang der kommunalen Entwässerungssatzung. Zu berücksichtigen ist, daß die bauliche Verdichtung im Bereich der Mühle Gebäudebestand und bislang großflächig versiegelte Flächen einbezieht, insofern nimmt die durch die Planung ermöglichte Neuversiegelung insgesamt nur einen relativ geringen Raum ein.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt vor, die i.w. durch bauliche Nachverdichtung im Siedlungsgebiet auf bisher nicht bebauten Freiflächen 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 zu behandeln. Die Gemeinde wählt folgende Vorgehensweise, wobei 3 Teilbereiche bzw. Sachverhalte a.1-a.3 zu unterscheiden sind:

a) Bestand:

a.1) Umnutzung, zusätzliche Nachverdichtung im WA3: Die Betriebsfläche des Mühlenbetriebes Dombrink (tlw. Flste. 149, 360, 599) ist auf über 2000 m² vollständig versiegelt, im Randbereich befinden sich Rasen-/Grünlandstreifen mit ca. 1800 m².

a.2) 2 Baumöglichkeiten im rückwärtigen Gartenbereich (nördl. Teilfläche WA3): die Flurstücke 147, 148, 694 werden als Gärten genutzt, die allerdings mit Ausnahme weniger Gehölze im östlichen Grenzbereich relativ gehölzarm sind.

a.3) Erweiterungen und Baulücken stellen sich auf den überwiegenden Flächen im ortsüblichen Rahmen als unproblematisch dar. Die Baulücken auf Flst. 36 bzw. 311 (Berliner -, Breslauer Straße) sind allerdings heute als Gartenfläche dicht mit Gehölzen (aber auch Koniferen) bestanden bzw. werden als Obstweide genutzt, wobei v.a. letztere eine höhere ökologische Bedeutung besitzt.

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. Die Umnutzung bzw. Nachverdichtung ist im Bestand, hier v.a. im WA3, grundsätzlich sinnvoll, zumal sie mit der Umnutzung der heutigen Betriebsfläche einhergehen. Wertvolle

² Brauchwasseranlagen sind auch im Sanitärbereich denkbar, dürfen jedoch hier nur gem. DIN 1988 eingerichtet werden; das Leitungsnetz darf nicht mit dem übrigen Wasserversorgungsnetz des Hauses verbunden werden! Die sichtbaren Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen. Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Versorgungsunternehmen anzuzeigen!

Biotopstrukturen sind hier nicht betroffen. Aufgenommen werden Vorschriften zur Ausführung der Bebauung und zu grünordnerischen Aspekten, um im Rahmen der geplanten Bebauung städtebauliche und grünordnerische Qualitäten einzubringen.

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

Aufgrund der o.g. örtlichen Verhältnisse wird die zusätzliche Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Beitrages nach heutigem Sachstand nicht für erforderlich gehalten. Die möglichen Baumaßnahmen im WA i.S.d. § 8a BNatSchG werden von der Gemeinde wie folgt bewertet, unterschieden nach den Teilflächen des WA. Angemerkt sei, daß die Planung der Zielsetzung des Gesetzgebers entspricht, durch Nachverdichtung im Siedlungsbereich den Nachfragedruck auf Neubauflächen im Außenbereich zu entlasten.

c. 1) Umnutzung, Nachverdichtung im WA3:

Diese größere Fläche mit dem mehrfachen Regelungsbedarf (Umnutzung, Neubebauung im Blockinnenbereich, Nachbarkonflikte) kann nicht im Sinne des § 34 BauGB i.V.m. § 8a(6) BNatSchG behandelt werden. Die Baumaßnahmen sind aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege aber i.w. unproblematisch. Die Planstraße wird auf bereits versiegelten Flächen bzw. im Zuge des vorhandenen Fußweges angelegt und als eingriffsneutral bewertet. Durch die Überbauung der bisher unversiegelten Freiflächen auf dem Gelände ist eine Neuversiegelung von ca. 1500 m² zu erwarten, dem steht ein Entsiegelungspotential von ca. 500 m² für Gartenflächen auf dem Betriebsgelände gegenüber (grobe Schätzung).

Für die restlichen 1000 m² ergäbe sich nach dem z.Zt. häufig verwandten Rechenverfahren nach Adam/Nohl/Valentin 1986 überschlägig ein Kompensationsbedarf von gut 600 m², der nicht vollständig im Plangebiet gedeckt werden kann. Bei 12 festgesetzten Bäumen mit je 16 m²-Ansatz (mittl. Kronenfläche unter tlw. beengten Verhältnissen; diese Situation läßt weitere nennenswerte größere Bäume kaum erwarten) verbleibt ein rechnerischer Bedarf von ca. 400 m². Hierfür soll über eine separate vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger eine kleinere Maßnahme im Gemeindegebiet durchgeführt werden, die als ausreichender Ersatz bewertet wird (als Anlage zur Begründung beigelegt).

c. 2) Bebauung im nördlichen Teil des WA3:

Die rückwärtige Bebauung (2 Bauplätze, ggfs. mit Doppelhaus) kann auf den großen Gartengrundstücken nach Auffassung der Gemeinde ausreichend kompensiert werden, vorgeschrieben sind insbes. mind. 8 Hochstamm-Obstbäume. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

c. 3) Lückenschluß in den straßenseitigen Bauzeilen (WA1,2):

Die straßenseitigen Bauzeilen sind fast vollständig bebaut, für die noch mögliche restliche Bautätigkeit bestehen bisher Baurechte nach § 34 BauGB. Diese werden daher als eingriffsneutral im Sinne der o.g. Planungsziele und der gesetzlichen Fiktion des § 8a(6) BNatSchG in der Abwägung behandelt, obgleich im Falle des Bestandes auf Flst. 311 auch die Schwäche dieser Fiktion deutlich wird. Ausschlaggebend für die Entscheidung sind vorhandene Erschließung, rechtssystematische Aspekte und der Umstand, daß die Bauleitplanung in diesen Fällen über übliche Anforderungen des § 34 BauGB hinaus auch wünschenswerte Auflagen zur Bauausführung und Grünordnung trifft.

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 (Dachlandschaft, Drempelhöhen, Farbgebung etc.) erreicht werden, was bei Erschließung des rückwärtigen Bereichs sowie zur architektonischen Einheit³ und Anpassung an die ortstypische 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 regionaltypisch das Ortsbild zu entwickeln und die angestrebte städtebauliche Qualität ohne größere räumliche Trennwirkungen sichern zu können. Dieses gilt in besonderem Maße für das WA3, da aufgrund der erheblichen Verdichtung der Straßenraum mit gemeinschaftlichem Spielplatz und „Vorgärten“ eine besondere städtebauliche und nachbarschaftliche Bedeutung erhält.

4. Flächenbilanz (ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, gerundet)

Teilfläche/Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha	x GRZ/gepl. =	überbaub. Fläche
<u>Σ WA</u>	1,76	0,47		
- WA ₁	1,07	-	-	-
- WA ₂	0,69 ¹	-	-	-
- WA ₃	-	0,47	0,4	0,19
<u>Verkehrsflächen</u>	0,34	0,08		
- Randzone Gildestraße	0,13 ²	-		
- Berliner Straße	0,17	-		
- Erschließungsweg WA3	-	0,08		
- Anliegerweg WA2	0,03			
- Fußweg	0,01			
<u>Plangebiet: 2,65 ha</u>	2,10	0,55	-	0,19

¹ inkl. ca. 0,21 ha noch verfügbarer Baulücken

² Randstreifen der heutigen Straßenparzelle als Bestand bewertet, zzgl. Abschnitten auf Privatgrundstücken tlw. mit Zufahrten etc.,

5. Bodenordnung

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

6. Kosten

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen i.w. Kosten für die rückwärtige Erschließung und die geringfügige Änderung des Fußweges, die nach den entsprechenden Regelungen abzurechnen sind. Die Kosten für Grunderwerb und Anlage des Fuß-/Radweges an der Gildestraße sind noch nicht zu beziffern.

Herzebrock-Clarholz, den 11. Juli 95

³ Als restriktiv könnte insbes. Festsetzung E.1.7 z.B. für eine später zu errichtende Doppelhaushälfte empfunden werden. Aus stadtgestalterischen, architektonischen Gründen ist jedoch die aufeinander abgestimmte Dachgestaltung nachvollziehbar wichtig. Alternativ käme die Festlegung einer verbindlichen DN auf z.B. 45° in Frage. Dieses wäre jedoch im Ergebnis sehr viel restriktiver als die so noch relativ flexible Abstimmung. Mit Ausnahme der hier unproblematischen Bauträger-Gesamtplanung auf dem Mühlengelände sind zudem Wahlmöglichkeiten für die Bauherren gegeben (offene Bauweise)