

## Begründung

### zum Bebauungsplan

Nr. 19-06 "Postteich", 3. Änderung

Ortsteil Heidenoldendorf

Änderungsgebiet: zwischen Habichtstraße, Wehrstraße und dem Waldgebiet am Postteich

### 1.) Verfahrensablauf

22.02.1990	Aufstellungsbeschuß
24.04.1990	Bürgeranhörung
17.04.1990 - 18.05.1990	öffentliche Darlegung
10.04.1990 - 23.05.1990	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
02.09.1992 - 05.10.1992	Entwurfsoffenlegung
25.01.1993 - 20.02.1993	Eingeschränkte Beteiligung

### 2.) Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereiteten Bebauungsplanung

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend festgesetzt worden.

### 3.) Planungsziel

Im Änderungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baugebiet ausgewiesen, das als Höchstgrenze eine 2-geschossige offene Bebauung festsetzt, wobei entlang der Straßen Baulinien eingezeichnet sind, die eine zweckmäßige Bebauung des großen brach liegenden Innenbereiches z. Zt. ausschließt.

Bei dem steigenden Bedarf an Bauland bietet es sich an, für diesen im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesenen Bereich Festsetzungen zu treffen, die eine innere Bebauung ermöglichen (Bauanfragen für diesen Bereich liegen vor).

### 4.) Bebauung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ist die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" getroffen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Änderungsgebiet sieht die Planung den Neubau von freistehenden 1-gesch. Wohngebäuden mit Sattel- bzw. Walmdächern vor. Als Maß der Nutzung wird GRZ= 0,3 und eine GFZ von 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt. Diese Grenze wirkt sich vor allem bei den kleineren Grundstücken aus und zielt auf eine lockere Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern. Bei den größeren Baugrundstücken wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die Baugrenzen beschränkt um zu vermeiden, daß unmaßstäblich große Gebäude entstehen.

### 5.) Erschließung

-----

Die Verkehrsführung aus dem rechtskräftigen Gesamtplan bleibt im Änderungsgebiet erhalten, weil damit eine Aufteilung des anfallenden Binnenverkehrs aus dem Wohngebiet zur Bielefelder Straße über die Wehrstraße und den Postteichweg gewährleistet ist.

Der Postteichweg wird innerhalb des Änderungsgebietes eine 5,0 m breite Fahrbahn und einen einseitigen Bürgersteig erhalten. Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum nicht vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für die Anwohner müssen auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden.

Die Erschließung der neuen Bauplätze im Innenbereich erfolgt durch Privatwege oder Baulasten.

### 6.) Begrünung/Landschaft

-----

Im Hinblick auf die nahe Lage des Änderungsgebietes zum Wald und zum Postteich ist auf die Festsetzung von Grünflächen verzichtet worden. Die aufgelockerte Bebauung die durch Baugrenzen festgesetzt ist, gewährleistet eine gute Durchgrünung des Gebietes durch private Gartenanlagen.

### 7.) Belange des Denkmalschutzes

-----

Besondere Vorkehrungen sind nicht zu treffen. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler (Siedlungsplätze, Friedhöfe) werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Um unvorhergesehene Funde sicherzustellen, wird ein Hinweis zur Beachtung in die Baugenehmigung eingetragen.

### 8.) Belange der Versorgung mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung

-----

Das Gebiet wird durch die zentralen Versorgungsanlagen bzw. Versorgungsbetriebe der Stadt Detmold ver- und entsorgt.

### 9.) Bodenordnung

-----

Die Flächen für die öffentlichen Straßen sind im städtischen Besitz. Der übrige Grundstücksverkehr soll sich auf dem Markt durch Angebot und Nachfrage regeln.

Detmold, den 23.11.1992

I.A.

(Sauerland)