

## B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42  
- Everkeweg -

Plangebietsgröße: 7.550 m<sup>2</sup>

davon:

reines Wohngebiet  
( WR ): 7.240 m<sup>2</sup>

private Verkehrs-  
fläche: 310 m<sup>2</sup>

Der Bebauungsplan Nr. 42 - Everkeweg - ist seit 1976 rechtskräftig. Für den Bereich zwischen Everkeweg, Im Lehmkühlchen und der Gemeinbedarfsfläche Kinderheim und Gemeinbedarfsfläche Verwaltung ist die eingeschossige besondere Bauweise ( Gartenhofhäuser ) ausgewiesen. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan sollten auf dem Grundstück Flur 35, Nr. 472 und 474 dreizehn Gartenhofhäuser und ein Gemeinschaftsgaragenhof entstehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beckum sieht für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Wohnbauflächen vor.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll die ausgewiesene besondere Bauweise entfallen.

Es sollen auf den Grundstücken Flur 35, Nr. 472 und 474 eingeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise festgesetzt werden.

Es ist beabsichtigt, 10 Baugrundstücke zu bilden.

Die Erschließung dieser Baugrundstücke soll über den Everkeweg und von der Straße Im Lehmkühlchen erfolgen.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sind als private Straßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger geplant.

Die Wohngebäude sollen innerhalb des reinen Wohngebietes in zwingend eingeschossiger offener Bauweise errichtet werden, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5.

Auf dem nördlich an dieses Gebiet angrenzenden Grundstück Nr. 537 befindet sich ein Wohngebäude. Auf dem noch unbebauten Teil dieses Grundstücks wird eine überbaubare Fläche ausgewiesen.

Die Ausweisung für diese beiden Baugrundstücke erfolgt in bis zweigeschossiger offener Bauweise, bei eingeschossiger Bauweise Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,5, bei zweigeschossiger Bauweise Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,8.

Die Dachneigung für diese zwei Grundstücke ist bei eingeschossiger Bauweise 30 - 55° und bei zweigeschossiger Bauweise mit 30° festgesetzt.

Im Änderungsbereich sind Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 81 BauO NW enthalten.

Für die 10 neu gebildeten Baugrundstücke, die durch die Privatstraßen und vom "Lehmkühlchen" aus erschlossen werden, ist eine Dachneigung von 30 - 40° bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt.

Für das gesamte Gebiet gilt, daß Dachaufbauten bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig sind und daß der Drempe! bei zweigeschossigen Gebäuden max. 30 cm hoch sein darf.

Bei eingeschossigen Gebäuden darf der Drempe! max. 100 cm, gemessen innen ab Oberkante Decke bis Oberkante Sparren, hoch sein.

Die Sockelhöhe ist bis max. 1 m ab Oberkante Decke = Oberkante Straße festgesetzt

Die Vorgarteneinfriedigung ist bis zu einer Höhe von 70 cm über Straßenoberkante zulässig.

Die Garagen sind in einem Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Die Garagen sind im Material dem Baukörper anzupassen.

Darüberhinaus sind Nebenanlagen im Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 - Everkeweg - ausgeschlossen.

Die Versorgungsanlagen werden nach Angabe der Versorgungsträger in den Bebauungsplan eingetragen.

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden bei Ausführung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Baugrundstücke werden vom Everkeweg und von der Straße "Im Lehmkühlchen" erschlossen. Die Straßen sind im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 ausgewiesen. Erschließungskosten für diese Straßen fallen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 nicht an.

Die innere Erschließung erfolgt über Privatstraßen.

Die Oberpostdirektion Münster wird 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahme unterrichtet.

Zur Versorgung des Gebietes wird es erforderlich, den Everkeweg zu kreuzen. Die Wasserversorgung Beckum muß rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme unterrichtet werden, um die erforderliche Versorgungsleitung zu verlegen.

Die Untere Landschaftsbehörde - Kreis Warendorf - hat den Erhalt der im Baugebiet stehenden Blutbuche gefordert.

Die Blutbuche ist im Bebauungsplan eingetragen.

Die überbaubaren Flächen sind reduziert worden, so daß ein Mindestabstand von 8,- m zwischen Blutbuche und späterer Bebauung eingehalten wird, ( s.Anlage "Gutachterliche Stellungnahme" ).

Beckum, den 20.08.1985

Stadtplanungsamt

  
(Kirchberger)