

B e g r ü n d u n g  
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 63.3  
Dresdener Straße / Breslauer Straße

Begrenzung des Plangebietes:      Im Norden von der Straße "Im Ensereck",  
   im Osten von Franz-Liszt-Straße,  
   im Westen von der Straße "Im Ensereck"  
   im Süden von Dresdener Straße und dem Grundstück  
   Flur 310, Nr. 346

Plangebietsgröße:	7.600 qm
davon Bauland (reines Wohngebiet)	7.150 qm
Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastet sind	150 qm
private Grünflächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	300 qm

Anzahl der geplanten Bauplätze im reinen Wohngebiet      12

Der Bebauungsplan Nr. N 63.3 -Dresdener Straße/Breslauer Straße- befindet sich im Stadtteil Neubeckum, zwischen Dresdener Straße/Breslauer Straße und Franz-Liszt-Straße.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N 63.3 sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Der Bebauungsplan Nr. N 63.3 ist seit dem 03.05.1982 rechtskräftig. Südlich der Straße "Im Ensereck" und nördlich der Dresdener Straße sind im Bebauungsplan Nr. N 63.3 Baugrundstücke innerhalb des reinen Wohngebietes in zwingend zwei- und zwingend dreigeschossiger Bauweise für den Mehrfamilienhausbau ausgewiesen.

Darüberhinaus sind die erforderlichen Garagen und Stellplätze auf diesen Flächen festgesetzt worden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 63.3 soll für den Bereich zwischen Dresdener Straße und der Straße "Im Ensereck" die zwei- bzw. dreigeschossige Bauweise aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan soll für diese Flächen die Möglichkeit des Einfamilienhausbaues festsetzen.

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 63.3 wird nunmehr die ein- bis zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Die zukünftigen Baugrundstücke werden

von der Straße "Im Ensereck", die zur Zeit als Baustraße realisiert ist, und von der Dresdener Straße erschlossen. Die vorgesehenen überbaubaren Flächen entlang der Straße "Im Ensereck" sind mit Baulinien versehen worden, um zu gewährleisten, daß die Bebauung entlang der Straßenflucht erfolgt. Zwei Baugrundstücke werden von der Dresdener Straße aus erschlossen. Für diese Grundstücke ist der Ein- und Ausfahrtsbereich als Anschluß der Wohnbauflächen an die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt; um zu erreichen, daß in diesem Bereich die Garagenbauten errichtet werden. Es ist beabsichtigt, die Dresdener Straße mit einem Parkstreifen zu versehen, so daß der Bebauungsplan entlang dieses Straßenzuges die Grundstücksein- und ausfahrten regeln muß.

Der Bebauungsplan setzt fest, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Garagen sind in einem Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten und können somit von der Baulinie zurückweichen. Nebenanlagen sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die nicht überbaubaren Flächen freizuhalten und der Gartengestaltung zu überlassen.

Im Plangebiet ist die Bebauung entlang der vorhandenen Straßenzüge vorgesehen, jedoch ist es aufgrund der Tiefe der Grundstücke an zwei Stellen erforderlich, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger auszuweisen, um zwei zusätzliche Baugrundstücke über Privatwege erschließen zu können.

Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen ist eine 3 m breite private Grünfläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9.1 Abs. 25 a BauGB ausgewiesen worden. Hier sind nur heimische Gehölze zur Anpflanzung zugelassen, d.h. Nadelgehölze sind ausgeschlossen. Die Festsetzung ist getroffen worden, um die an dieser Grundstücksgrenze stehenden Garagenrückwände einheitlich zu bepflanzen.

Zur Durchführung der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 63.3 -Dresdener Straße/Breslauer Straße- sind Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich.

#### Gestalterische Festsetzungen

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 63.3 -Dresdener Straße/Breslauer Straße- werden gestalterische Festsetzungen zur Dachneigung bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden getroffen.

Eingeschossige Gebäude müssen eine Dachneigung von 35 - 45° und

zweigeschossige Gebäude eine Dachneigung von 30° einhalten.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten nicht zulässig sowie die Drenpelhöhe auf max. 30 cm begrenzt.

Die Vorgarteneinfriedigung darf in einer Höhe von max. 70 cm über Straßenoberkante ausgeführt werden.

Eine Sockelhöhe ist max. 1,00 m über Oberkante Straße zulässig.

Garagen sind in Art und Material dem Baukörper anzupassen.

#### Erschließung:

Innere Erschließung:

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 63.3 kommen auf die Stadt Beckum keine zusätzlichen Erschließungskosten zu.

Äußere Erschließung:

Im Bereich der Robert-Koch-Straße/Spiekersstraße ist z.Z. noch ein Regenüberlauf vorhanden. Für diesen Überlauf liegt ein Erlaubnisbescheid des Regierungspräsidenten Münster vom 31.03.1989 vor. Die Erlaubnis ist befristet bis zum 31.05.1994. Nach dem derzeit gültigen Abwasserbeseitigungskonzept ist mit der Fertigstellung des Sammlers von der Kläranlage bis zur Breslauer Straße und mit der Beseitigung des Regenüberlaufes in 1993 zu rechnen.

#### HINWEISE:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Am für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Aufgrund der Darstellungen im Altlastenkataster kann davon ausgegangen

- 4 -

werden, daß im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 63.3 keine altlastenrelevanten Stoffe verbracht wurden.

Beckum, den 28. Mai 1990

Stadtplanungsamt  
In Vertretung:

  
( Kirchberger )  
Dipl.-Ing.