

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 17.01 N - Ringöfen -  
und zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 17 N - Nördlich  
der Graf-Galen-Straße -

---

Plangebietsgröße:	3.955 qm
davon Verkehrsfläche	210 qm
Trafo (Umformerstat.)	64 qm
Allgem. Wohngebiet	3.681 qm

Das Plangebiet Nr. N 17.01 N - Ringöfen - befindet sich im Stadtteil Neubeckum an der Straße "Ringöfen".

Der Flächennutzungsplan weist für diese Grundstücke Wohnbauflächen aus. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. N 17 N sieht für die im Bebauungsplan Nr. N 17.01 N befindlichen Grundstücke Flur 309, Nr. 220 und 211 eine zwingend achtgeschossige Wohnbebauung vor.

Das Grundstück ist als "reines Wohngebiet" ausgewiesen.

Im Norden, Osten und Westen des Plangebietes Nr. N 17.01 N grenzen jeweils Grundstücksflächen an, die mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind. Um hier eine einheitliche städtebauliche Konzeption zu verfolgen, soll die achtgeschossige Ausweisung im Bebauungsplan Nr. N 17 N nunmehr im Bebauungsplan Nr. N 17.01 N in ein- bis zweigeschossige Bauweise geändert werden.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise ausgewiesen. Bei eingeschossiger Bauweise ist das Höchstmaß der Ausnutzung 0,4 Grundflächenzahl und 0,5 Geschoßflächenzahl, und bei einer zweigeschossigen Bauweise Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,8.

Das Plangebiet wird von der bestehenden Straße "Ringöfen" erschlossen. Die einzelnen Baugrundstücke werden durch Privatwege zu erreichen sein. Diese Wege werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet. Im Norden des Plangebietes sind Garagenstellplätze ausgewiesen für die zukünftigen Baugrundstücke.

Zur Versorgung des Plangebietes ist ein Standort für eine Umformerstation ausgewiesen.

Das Plangebiet Nr. N 17.01 N, für das im Parallelverfahren eine Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. N 17 N durchgeführt wird, liegt inmitten eines rechtskräftigen Bebauungsplangebietes. Entlang der Wohnsammelstraße "Parallelweg", von der die Erschließungsstraße "Ringöfen" abzweigt, verläuft die Trasse der Deutschen Bundesbahn. Aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Immissionen der Bundesbahn sind im Plangebiet Nr. N 17.01 N - Ringöfen - nicht möglich, da dieses Plangebiet inmitten der bebauten Siedlungsfläche liegt, und die Lösung des Lärmschutzes entlang der Bundesbahntrasse innerhalb dieses Plangebietes nicht gefunden werden kann. Die Art der baulichen Nutzung ist im Gegensatz zur benachbarten Bebauung als "WR-Gebiet", nun als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt worden.

Der von der Deutschen Bundesbahn ermittelte und angegebene Mittelungspegel (Lm 25), beträgt tagsüber 72 dB (A)/nachtsüber 73 dB (A).

Nach DIN 18005 - Vornorm -, ist der zulässige Wert für WA-Gebiete mit tagsüber 55 dB (A)/nachtsüber mit 40 dB (A) angegeben.

Nach Berücksichtigung der benachbarten Einzelhausbebauung und dem Bewuchs an den Straßen "Parallelweg" und "Ringöfen", sowie dem ca. 65 m-Abstand zwischen dem Plangebiet und der DB-Trasse, reduziert sich der Belastungswert nach DIN 18005 - Vornorm - um ca. 7 dB (A) auf tagsüber mit 65 dB (A) und nachtsüber mit 66 dB (A) (s. Anlage).

Der ermittelte dB (A)-Wert überschreitet den Planungsrichtpegel DIN 18005 - Vornorm -.

Der Nachtwert wird um ca. 26 dB (A) überschritten.

Aufgrund der vorhandenen Immissionseinwirkung wird für das Plangebiet "Ringöfen" die Lärmbelastung "über 10 dB (A) über dem Planungsrichtpegel gem. DIN 18005 - Vornorm -" eingetragen.

Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, daß den Bauherren von der Baugenehmigungsbehörde im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich empfohlen wird, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Ferner werden Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für das gesamte Plangebiet festgelegt.

Es müssen Schallschutzfenster gem. DIN eingebaut werden. Weiterhin ist der Grundriß so zu konzipieren, daß Aufenthaltsräume von der Lärmquelle abgewandt, orientiert sein müssen.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 81 (4) BauNVO

Die im Plangebiet ausgewiesenen Bauplätze sollen bei einer eingeschossigen Bauweise ein Dach von 30° bis 45° erhalten, bei einer zweigeschossigen Bauweise von 30°.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten nicht zulässig. Ebenfalls ist bei zweigeschossigen Gebäuden ein max. DrempeI von 30 cm zulässig.

Die Vorgarteneinfriedigungen der Baugrundstücke dürfen max. 60 cm über Straßenoberkante sein. Die Sockelhöhe ist mit max. 0,20 m über Straßenkrone zuzüglich 2 % Steigung bis zum Haus festgesetzt.

Versorgungsanlagen

Die östlich des Plangebietes verlaufende Wasserleitung ist im Bebauungsplan eingetragen. Bei Veräußerung des Grundstücks wird eine grundbuchliche Sicherung vorgenommen.

Der Beginn der Straßenbauarbeiten ist dem Fernmeldeamt Münster jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

Die Straße "Ringöfen" ist endgültig hergestellt.

Der auf dem Grundstück im Bebauungsplan Nr. N 17.01 N vorhandene Einlauf ist eingetragen. Um die Oberflächenwasser weiterhin dem Einlauf zuleiten zu können, ist bei Bebauung dieses Grundstücks ein Kanal vom jetzigen Einlauf bis zur Grundstücksgrenze nördlich der Parzelle Nr. 242 zu legen.

Die in der Straße "Ringöfen" verlaufende 10 KV-Leitung ist im Bebauungsplan eingetragen.

Beckum, den 10. September 1986

Stadtplanungsamt

  
(Kirchberger)

Dipl. Ing.

Begründung fortgeschrieben am 07. August 1987

  
(Kirchberger)

Dipl. Ing.