

Betr.: BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
der Gemeinde Pelkum-Herringen

B E G R Ü N D U N G

Der Rat der Gemeinde Pelkum hat  
zur Regelung der Bebauung in dem Gebiet,  
das begrenzt wird

- im Norden: durch die L I O 736
- im Westen: durch die Trasse EB 233
- im Osten: durch den Beverbach
- im Süden: durch die Randbebauung  
der Karl-Marx-Straße,

die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß  
§ 30 BBau G. am .10.7.1969.. beschlossen.

Mit der Fertigung des Bebauungsplanes wurde,  
unter Benutzung der Bestandspläne des öffentlich  
bestellten Vermessungsingenieurs Möller, das  
Architekturbüro Gustav Keinemann, Pelkum-Herringen,  
Fangstraße 22-24, beauftragt.

Der Ortsteil Herringen der Gemeinde Pelkum  
hat im Laufe der letzten Jahrzehnte im Westen der  
Gemeinde eine Siedlung entstehen lassen, die sich allmählich  
zu einem Ortsteil entwickelte. Dieser Teil liegt  
vom Zentrum des Ortsteiles Herringen ca 2 km  
entfernt, ist zu erreichen über eine bestehende  
Bus-Verbindung und wird umgeben von landwirtschaftlich  
genutzten Flächen.

Hierbei handelt es sich um ein reines Wohngebiet  
mit den für die Versorgung der Bewohner erforderlichen  
Ladengeschäften.

Um einer ungeordneten Entwicklung des Baugebietes  
entgegentreten, wurde der Bebauungsplan begrenzt  
durch die o.a. Begrenzungslinien.

Die Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt über  
Hauptzufahrtsstraße, einmündend in die L I O 736,  
gegenüber der Beverstraßenmündung.

Von dort verteilen sich Planstraßen in die  
einzelnen Wohngebiete. Dabei wurde das bestehende

-2-

Straßennetz in die Planung einbezogen, die alte Heidestraße wird entsprechend dem Bebauungsplan verlegt, um einen geordneten Straßenverkehr zu gewährleisten.

Durch die neue Trassenführung der EB 233 wird der Hüffnerweg zu einer Erschließungsstraße des Eigenheimgebietes abgewinkelt, die jetzige Einmündung in die L I O 736 wird unterbunden.

Im übrigen ist das Gebiet auch über die Holzstraße als Tangente zum Dorfmittelpunkt zu erreichen.

Die von den Wohnsammelstraßen abzweigenden Anliegerstraßen enden in Wendehämmern, sodaß sich im gesamten Wohngebiet nur Anliegerverkehr ergeben wird.

Fußgänger verkehren auf Gehwegen entlang der Wohnsammelstraßen und auf öffentlichen Fußwegen, die einzelne Straßenzüge miteinander verbinden. Die öffentlichen Verkehrsflächen haben einen Anteil von unter 10 v.H. an der Gesamtfläche des Plangebietes.

Sämtliche Parkflächen sind von privater Hand zu übernehmen. Im Eigenheimbereich sind Einzelgaragen auf Privatgrundstück möglich.

Die bestehende Bebauung erstreckt sich auf 1 - 4 geschossige Häuser, die Ergänzungsplanung übernimmt eine Abstufung von 4-geschossigen Miethäusern bis zu 1-geschossigen Eigenheimen.

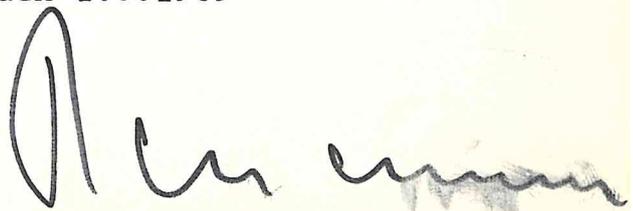
Für die Versorgung des Wohngebietes wurde ein eingeschossiger Einkaufs-Center vorgesehen, der lagemäßig von allen Seiten des Gebietes gut zu erreichen ist und ausreichende Parkfläche bietet.

Ein Kindergarten, öffentliche Spielplätze und Grünanlagen sorgen für die Erholung der dort anzusiedelnden Bewohner.

Das Plangebiet wird überwiegend als reines Wohngebiet ausgewiesen, lediglich Wohnfolgeeinrichtungen sind in dem Bebauungsgebiet zugelassen.

Pelkum-Herringen, den 1.8.1969

Der Architekt:



Berechnungsgrundlage zum Bebauungsplan Nr. 3  
der Gemeinde Pelkum, Ortsteil Herringen

A. Aufstellung der Flächen nach Nutzung

a) Bruttobauland	25,50	ha
	.....	
b) öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, öffentliche Parkflächen)	4,04	ha
	.....	
c) Nettobauland - Geschoßwohnbereich	13,46	ha
	.....	
Nettobauland - Eigenheimbereich	7,00	ha
	.....	
d) Nettobauland	20,46	ha.
	.....	

B. Anzahl der bestehenden und geplanten Wohnungen

a) Bestand : 525 W E,  
davon 1 landwirtschaftlicher Betrieb,  
der abgebrochen wird, ferner wird  
ein altes Wohnhaus zum Abbruch  
vorgesehen, es verbleiben 523 WE

b) geplant:

I-geschossige Eigenheime:	8 WE
II-geschossige Eigenheime und Mietwohnungen	244 WE
II-geschossige Mietwohnungen	78 WE
IV-geschossige " "	24 WE

c) Wohneinheiten, insgesamt: 877 WE

d) zu erwartende Einwohnerzahl:

877 WE x 3,5 = 3.070 Einwohner

C. Maß der baulichen Nutzung (maximal)

	Grundfläche	Brutto-Geschoß- fläche	W E
4-geschossig:	700 qm x 1 =	700 qm	24
3-geschossig:	3750 qm x 3 =	11250	78
	4450 qm	11950 qm	112
GRZ = 0,4 ; GFZ = 1,0-1,1			
2-geschossig	17317 qm x 2 =	34.634 qm	244
1-geschossig	2160 qm x 1 =	2.160 qm	8
	19477 qm	36.794 qm	252
GRZ = 0,4 GFZ = 0,5 - 0,8			

D. Wohndichte:

a)  $\frac{877 \text{ WE}}{25,5 \dots \text{ha, Bruttobauland}} = 34,3 \dots \text{WE/ha Bruttobauland}$   
 $34,3 \dots \text{WE} \times 3,5 = 120 \dots \text{E/ha Bruttobauland}$

b) Wohndichte im Geschoßbaugelände

$\frac{523 \text{ WE}}{13,46 \dots \text{ha (Nettobauland, Geschoßwohnbereich)}} = 46,5 \dots \text{WE/ha}$   
 $46,5 \dots \text{WE} \times 3,5 = 163 \dots \text{E/ha Nettobauland}$

c) Wohndichte im Eigenheimgelände

$\frac{252 \text{ WE}}{7,0 \dots \text{ha Nettobauland, Eigenheimbereich}} = 36 \dots \text{WE/ha}$

-5-

36  
..... x 3,5 = .....<sup>126</sup> E/ha Nettobauland.

E. Stellflächennachweis:

Stellplätze, vorhanden =	94 Stck.
Stellplätze, geplant =	110 Stck.
Garagen, vorhanden	97 Stck.
Garagen, geplant	<u>106 Stck.</u>
<u>insgesamt:</u>	<u>407 Stck.</u>

Pelkum-Herringen, den 1. August 1970

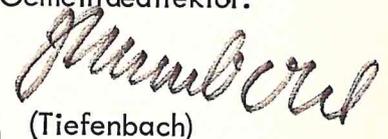
Der Architekt:



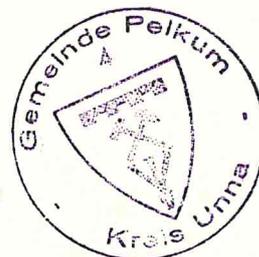
Diese Begründung und der Bebauungsplan Pelkum-Herringen Nr. 3 haben gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 10. März 1971 bis zum 10. April 1971 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Pelkum, den 5. August 1971

Der Gemeindedirektor:



(Tiefenbach)



Gehört zur Vfg. v. 7. 12. 1971  
Az. TB3-125.4 (Pelkum-Herringen 3)

Landesbaubehörde Ruhr