

Begründung

gemäß § 9 (6) BBauG zur V. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 71/9 "Spiekerhof" in der Gemarkung Dülmen-Stadt.

1. Zweck und Träger der Maßnahme

Der vorliegende Bebauungsplan-Änderungsentwurf soll der großen Nachfrage nach freistehenden Eigenheimen Rechnung tragen. Gegenüber der bisherigen verdichteten Bebauung sieht der Änderungsentwurf eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor.

Von dem Umplanungsgebiet werden die Grundstücke Flur 37, Flurstücke 183, 184, 185, 187, 188, 189, 190, 201, 202 und 191 teilweise betroffen.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Dülmen. Nach erfolgter Teilung sollen diese Grundstücke an Bauwillige veräußert werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes von den jeweiligen Grundstückseigentümern.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Im nordöstlichen Bereich am "Hohen Heckenweg" ist für zwei Gebiete "Geschlossene Bauweise" (g), im übrigen Gebiet "Besondere Bauweise-Halboffen" (b) festgesetzt, d. h., der Hauptbaukörper ist einseitig auf die Grenze zu bauen.

Bis auf zwei Baukörper im Nordwesten, die zwingend zweigeschossig mit Flachdach ausgewiesen sind, ist die gesamte Bebauung als eingeschossige Bauweise mit Satteldach (35 - 38 °) festgesetzt.

Für den Bereich des zweigeschossigen Gebäudes gegenüber dem Parkplatz am "Hohen Heckenweg" werden die Höchstwerte für Grund- und Geschoßflächenzahl der BauNVO § 17 (1) überschritten. Auf dieses Gebäude wird als Dominante am "Tor" des Wohngebietes besonderer Wert gelegt, so daß die Überschreitung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Die Bedürfnisse des fließenden und ruhenden Verkehrs sind durch eine gute Erschließung und eine ausreichende Zahl von Gemeinschaftsgaragen im Kellergeschoß gesichert.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der höchstzulässigen Werte für das Maß der baulichen Nutzung nicht entgegen.

3. Grünflächen - Kinderspielplätze

Im Südwesten des Plangebietes ist ein Kleinkinderspielplatz (ca. 200 qm) vorgesehen. Ein Spielplatz Typ B im Nordosten außerhalb des Plangebietes deckt die weitere Umgebung ab.

Öffentliche und private Grünflächen, Parkplätze und Straßenbegleitgrünflächen werden entsprechend den im Plan dargestellten Pflanzgeboten mit hochkronigen Bäumen und Strauchgruppen bepflanzt. Der Lärmschutzwall längs des Ostdammes wird ebenfalls mit einer entsprechenden Bepflanzung versehen.

4. Erschließung

Das Baugebiet wird über den "Hohen Heckenweg" durch drei Stichstraßen, die als befahrbare Wohnwege mit Wendehämmern gemäß RAST-E ausgebildet sind, erschlossen.

Diese Wohnwege werden im südöstlichen Teil durch Fußwege verbunden. Ein weiterer Fußweg schafft die Verbindung zum "Haus Osthoff". Sämtliche Grundstücke sind mit dem Kraftfahrzeug direkt erreichbar.

5. Parkstände und Stellplätze

Jeder Wohneinheit ist ein gedeckter Stellplatz direkt zugeordnet. In der Gemeinschaftsgarage unter dem zweigeschossigen Gebäude am "Hohen Heckenweg" sind 12 Stellplätze vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke, bzw. die VEW.

Die Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

Der erforderliche Entwurf für die Entwässerung des Plangebietes wird durch die Stadt Dülmen aufgestellt und den zuständigen Behörden zur Genehmigung nach § 45 LWG vorgelegt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf den nach § 4 Abs. 1 AbfGB genehmigten Anlagen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Grundstück im Eigentum der Stadt Dülmen befindet.

8. Kosten der Maßnahme

Folgende überschläglich geschätzten Kosten werden bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen:

a) Kanalbaukosten	130.000,-- DM
b) Straßenbaukosten	210.000,-- DM
c) Straßenbeleuchtung	35.000,-- DM
d) Herrichtung der Grünfläche als Kinderspielplatz	<u>48.000,-- DM</u>

Gesamtkosten: 421.000,-- DM
=====

9. Flächenbilanz

Nettobauland	2,48 ha	88,6 %
Verkehrsflächen (Straßen u. Wege)	0,30 ha	10,7 %
Grünflächen	<u>0,02 ha</u>	<u>0,7 %</u>
Gesamtfläche	2,8 ha	100 %

Wohneinheiten	35 WE
Belegungsnummer	3,5
Einwohner	122 EW
Wohndichte (Brutto)	44 EW/ha
Wohndichte (Netto)	47 EW/ha

Im Plangebiet sind ausgewiesen:

Private Stellplätze, den Wohneinheiten zugeordnet:	58
Öffentliche Parkplätze :	25
Stellplätze insgesamt :	83
Stellplätze/WE :	2,4 rd.

Aufgestellt:

Dülmen, den 3. Sept. 1976
Dez. IV-61

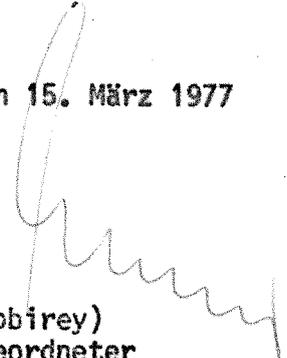


(Sobirey)
Beigeordneter

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan-Änderungsentwurf zur V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71/9 "Spiekerhof" in der Zeit vom 10. 1. 1977 bis 10. 2. 1977 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dülmen, den 15. März 1977

I.V.



(Sobirey)
Beigeordneter