

# Begründung zum Bebauungsplan "Südlich des Wieneringer Baches"

## in Freckenhorst-Hoetmar

Für das Plangebiet zwischen dem Wieneringer Bach, dem Wirtschaftsweg Paradiesfeld (Betonstraße) und den Grundstücken Gemarkung Hoetmar Flur 11 Parzellen 345 und 116 soll auf Grundlage des Flächennutzungsplanes gemäß dem Beschluß des Rates der Stadt Freckenhorst vom 23.5.73 ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die planerische Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch die Planungsstelle des Kreises Warendorf.

Der vorliegende Entwurf entspricht inhaltlich mindestens den Forderungen des § 30 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341). In der Sitzung des Rates der Stadt Freckenhorst vom 23.5.73 ist der vorliegende Plan durch Beschluß angenommen worden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,3 ha. Die Nutzung der Baugrundstücke ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Entwurf sieht 8 eingeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdach, 7 zweigeschossige Gebäude mit Satteldach, 25 eingeschossige Gebäude mit Satteldach und 11 Gebäude, ein- bis zweigeschossig, ohne Vorschrift der Dachform vor.

Im Neubaubereich sind etwa 51 Wohneinheiten zu erwarten. Demnach können ca. 230 Personen in diesem Baugebiet untergebracht werden. Dieses entspricht einer Besiedlungsdichte von ca. 37 Einwohner/ha.

### Erläuterungen:

#### 1. Verkehrs- und Grünflächen

Der Bebauungsplan sieht Aufschließungsstraßen von 9,00 m und eine Stichstraße von 7,50 m Breite vor.

Die verkehrsmäßige Anbindung des Neubaubereiches erfolgt westlich an der Gerhart-Hauptmann-Straße sowie der Wagenfeldstraße. Ein Fußweg führt längs des Wieneringer Baches zur Ahlener Straße.

Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, die im Bebauungsplan ausgewiesen sind und sich im Besitz der Stadt befinden, werden durch die Stadt ausgebaut bzw. angelegt und nach den Bestimmungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen abgerechnet.

Ein Kinderspielplatz in ausreichender Größe ist im Baugebiet vorgesehen.

2. Versorgung

Es ist vorgesehen, alle Bauten des gesamten Plangebietes an die öffentliche zentrale Wasserversorgung -Gelsenwasser- und städtische Kanalisation anzuschließen; die Stromversorgung erfolgt durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG (VEW).

3. Ordnung des Grund und Bodens

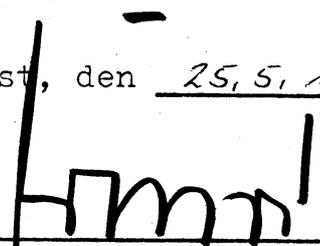
Um- und Zusammenlegungen sind zum größten Teil nicht notwendig. Sämtliche Bau- und Gemeinbedarfsflächen (Straßen-, Park-, Grün- und Spielplatzflächen) mit Ausnahme der Grundstücke Flur 11, Parzellen 91 teilw., 341 teilw. und 344, befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Eigentümer der drei vorgenannten Grundstücke werden sich zu gegebener Zeit mit einem Grundstücksaustausch bzw. -verkauf einverstanden erklären. Schwierigkeiten sind nicht zu erwarten.

4. Kosten

Die Erschließungskosten, die der Stadt infolge der Ausführung des Planes entstehen, betragen voraussichtlich:

a) Straßen .....	rd. 275.000,--	DM
b) Gehwege .....	rd. 94.000,--	DM
c) Straßenbeleuchtung .....	rd. 31.000,--	DM
d) Kanalbau .....	rd. 420.000,--	DM
e) Grünanlagen, Spielplatz .....	rd. 6.000,--	DM
	<u>rd. 826.000,--</u>	<u>DM</u>

Freckenhorst, den 25.5.1973

  
\_\_\_\_\_  
Stadtdirektor.

Teil 2 - Text -

Auf Grund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.10.1952 (GV NW S. 269) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.7.1972 (GV NW S. 218), §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), § 103 der Bauordnung NW vom 25.6.1962 (GV NW S. 373) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Bundesbaugesetz und § 4 der 1. VO zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der 3. VO zur Änderung der 1. VO zur Durchführung des BBauG vom 21.4.1970 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) wird folgendes für das Bebauungsplangebiet "Südlich des Wiener Baches" in Freckenhorst-Hoetmar festgesetzt:

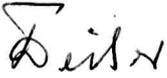
- § 1
1. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- und Entwässerungsplänen. ~~Die Angabe der Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses über NN erfolgt entsprechend den Straßenbauplänen durch die Bauabteilung der Stadtverwaltung Freckenhorst. OK Erdgeschoßfußboden darf 0,54 m (= 3 Stufen) über Straßenkrone nicht überschreiten.~~
  2. Entlang des Wiener Baches ist zur besseren Gewässerunterhaltung ein 5,00 m breiter Streifen ab Böschungsoberkante freizuhalten. Der Wiener Bach erhält ein Ausbauprofil von 2,20 m Tiefe, von 1,50 m Sohlenbreite mit einer Böschung 1 : 2.
  3. Freistehende massive PKW-Garagen müssen Flachdächer haben. Fertiggaragen aus Beton, Eternit, Stahl etc. können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Straßenbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Kellergaragen und andere Tiefgaragen sind nicht zulässig.
  4. Für jedes Grundstück darf nicht mehr als eine Zufahrt zur Straße angelegt werden. Ausnahmen können in besonderen Fällen zugelassen werden. Vor den Garagen ist ein Abstellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten. Auffahrten sind ohne Anschlußtore anzulegen.

5. Bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Traufenhöhe bis 3,25 m sind Drempele in der Höhe bis 0,50 m von Oberkante Fußboden des Dachgeschosses bis Unterkante Fußfette zulässig.
6. Es dürfen grundsätzlich nur Verblendbauten (Mauerziegel oder Klinker) zur Ausführung kommen, wobei jedoch kleinere Flächen in Sichtbeton, Putz oder Holz zur Auflockerung gestattet sind. Fertighäuser werden in der angebotenen Art zugelassen, wenn sie den Regeln der Bautechnik entsprechen.
7. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Grundstücksbegrenzungen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
8. Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungs- und vorderen Baulinien gelten als Vorgärten und dürfen zur Straße und zur seitlichen Grenze (Nachbarn) hin keine feste Einfriedigung erhalten. Vorgartenflächen sollen einheitlich mit Rasen befestigt und mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Als Einfriedigung zur Straße hin dürfen lebende Hecken die Höhe von 0,60 m und Abgrenzungsplatten die Höhe von 0,30 m, gemessen von der Bürgersteigoberkante, nicht überschreiten.

- - - - -

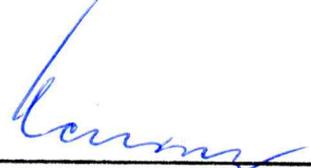
Dieser Plan -Teil 2, Text- ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 23.6.1960 -BGBl. I S. 341- durch Beschluß des Rates der Stadt Freckenhorst vom 23.5.1973 aufgestellt.

Freckenhorst, den 25.5.1973

		
_____	_____	_____
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer

Dieser Plan -Teil 2, Text- ist auf Grund des Auslegungsbeschlusses vom 25.7.1973 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich auszulegen.

Freckenhorst, den 25.7.1973

		
_____	_____	_____
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer

