

für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt
Warendorf für das Gebiet "Freckenhorst-Nord" im Ortsteil
Freckenhorst

I. Allgemeines

Der Regierungspräsident Münster hat den Bebauungsplan "Freckenhorst-Nord" der ehemaligen Stadt Freckenhorst mit Verfügung vom 12.5.1971 gem. § 11 BBauG genehmigt.

Die in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 6.11.1969 und 30.7.1970 dargelegten Grundzüge der Planung werden durch die vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 BBauG in diesem Verfahren nicht berührt. Die im Änderungsbereich angestrebte Umwandlung der Baulinie in eine Baugrenze sowie Neufestsetzung von überbaubaren Flächen sind für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung.

Das Plangebiet der vereinfachten Änderung umfaßt die in der Gemarkung Freckenhorst, Flur 1 liegenden Flurstücke 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 316 und 318.

II. Änderung

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes "Freckenhorst-Nord" sind u.a. gekennzeichnet durch eine der Straßenverkehrsfläche vorgelagerte Baulinie.

Nach entsprechender Beratung in den Ratsgremien wird die Bindung der Baumassen an die ausgewiesene Baulinie als zu enge und starre Festsetzung gewertet, die nach heutigen Erkenntnissen städtebaulich nicht wünschenswert ist. Um eine Verbesserung der städtebaulichen Planung zu erreichen und eine individuellere Bebaubarkeit der noch nicht bebauten Grundstücke zu ermöglichen, sieht der Änderungsplan vom 12.6.1978 für den Änderungsbereich eine allgemeine Umwandlung der Baulinien in Baugrenzen vor.

Gleichzeitig wird durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich eine übermäßige

bauliche Massierung durch solche der Staffelung, Versetzung und verschiedenartiger Geschossigkeit verhindert.

Im Bereich des Flurstückes 318 sieht der Änderungsplan die Aufhebung der Festsetzung "Garagenfläche" und dafür Neufestsetzung der überbaubaren Fläche vor. Park- und Garagenflächen sind auf den einzelnen Baugrundstücken zu berücksichtigen.

Die überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes haben teilweise nur einen Abstand von 10 m von der Freckenhorster Straße (L 547). Da künftig nach Fertigstellung der südlichen Umgehungsstraße mit einem innerhalb der zugelassenen Werte liegenden äquivalenten Dauerschallpegel von 56,5 dB(A) 25 m am Tag und 49,0 dB(A) 25 m in der Nacht gerechnet werden muß, hat die Baugenehmigungsbehörde gemäß Runderlaß des Innenministers vom 8.11.1973 (SMBL NW 2311) Ziffer 3.2 den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

III. Zustimmung der Beteiligten

Die vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 2 BBauG bedarf der schriftlichen Zustimmung der Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie der Beteiligung einiger Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG.

Sofern die Zustimmung eines Beteiligten versagt wird, steht dem Beschluß des Änderungsplanes als Satzung gem. § 13 BBauG trotzdem nichts im Wege. Dann ist jedoch um Genehmigung der Satzung gem. § 11 BBauG nachzusuchen.

Warendorf, den 4. September 1978

Stadt Warendorf
Der Stadtdirektor
I.A.


(Stiehs)
Stadtoberbaurat

dw

Anhang zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
"Freckenhorst-Nord" der Stadt Warendorf im Ortsteil
Freckenhorst

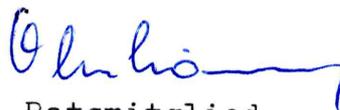
Dieser Änderungsplan ist gemäß §§ 10 und 13 BBauG
durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom
als Satzung beschlossen worden.

Die Begründung hat an dem Verfahren teilgenommen und
wurde ebenfalls beschlossen.

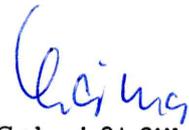
Warendorf, den 27.9.1978



Bürgermeister



Ratsmitglied



Schriftführer

Dieser Änderungsplan mit Begründung ist gemäß § 12 BBauG
ab 6.11.1978 öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluß
sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 4./5. 11. 1978
gemäß der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 19.12.1975
bekanntgemacht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44 c und
155 a BBauG wurde verwiesen.

Warendorf, den 7.11.1978

Der Stadtdirektor
I.V.



Techn. Beigeordneter