

architekt dipl.-ing. bernhard benning forstweide 35 59368 werne-stockum  
tel.: 02389/2633 - fax.: 02389/531078

Begründung zum  
Vorhaben- und Erschließungsplan 57 A  
- Schürmann's Wiese -

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werne ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt südlich der Ortsmitte in Stockum und wird begrenzt im Süden von der Straße "In der Eika", im Osten, Norden und Westen jeweils durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung der Straßen Sophienstraße, Geiststraße und der Straße "In der Eika".

Die direkte Umgebung weist eine überwiegende Wohnbebauung auf, nur im südlichen Bereich liegt ein Bauernhof. Der Bauernhof ist gebäudemäßig so angeordnet, daß auf die Wohnbebauung keine störenden Einwirkungen ausgehen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 5.848 m<sup>2</sup>. Die Erschließungsflächen für die Bebauung betragen ca. 650 m<sup>2</sup> (11,11 %). Somit verbleiben als nutzbares Bauland ca. 5.198 m<sup>2</sup> (88,89 %).

Insgesamt können im Plangebiet etwa 11 Wohnungseinheiten errichtet werden. Bei einer Belegung mit 3 Personen pro Wohnungseinheit werden im Baugebiet ca. 33 Einwohner erwartet.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Bebauung:

Die vorhandene Bebauung rund um das Plangebiet ist überwiegend 1- bis 1 1/2-geschossig. Zur Schaffung eines einheitlichen städtebaulichen Charakters des Gebietes ist eine 1-geschossige Bauweise für den gesamten Bereich festgesetzt.

Das Plangebiet ist seinem zukünftigen Charakter entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Bei aneinandergebauten Gebäuden sind darüber hinaus einheitliche Höhen für die Erdgeschoßfußböden und die Traufen festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften:

Mit dem Bebauungsplan werden "Örtliche Bauvorschriften" gemäß § 81 BauONW in den Bebauungsplan übernommen.

Durch diese Vorschriften wird sichergestellt:

- die Anordnung der für dieses Gebiet typischen Dachform (SD), Dachneigung (38°), Farbe der Dachdeckung (rot - rotbraun und schwarz). Diese Festsetzungen sichern auf diese Weise städtebauliche Harmonie des Planungsgebietes sowie die funktionsgerechte Ausnutzung der Dachgeschosse.
- Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Gemäß § 16 BauONW werden die Traufhöhen (Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut) auf max. 3,75 m, gemessen auf OKF Erdgeschoß festgesetzt. OKF Erdgeschoß darf max. 0,50 m - Mitte des Gebäudes - über fertiger Straßenoberkante nicht überschreiten.

- Dachgestaltung von Nebenanlagen zur Vermeidung der Entwicklung einer ungeordneten Ausbildung der Dachlandschaften von zulässigen Nebenanlagen wird für die Flachdachausbildung eine Dachbegrünung festgesetzt. Bei Garagen mit geneigten Dächern wird eine Dachbegrünung nicht festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile wie Wintergärten und Erker sind Kupfer und Zinkblechabdeckungen zulässig.
- Um bei der Gestaltung der Fassade ein von Material und Farbe aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild zu erreichen, sind 70 % in rot bis rotbunte Verklinkerung bei den baulichen Anlagen einschließlich der Garagen festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Erker, Gesimse oder Balkone sind mit anderen Materialien und in anderen Farben zulässig.
- Gestaltung von Stellplatz- und Garagenanlagen:  
Es wird eine minimale Versiegelung von Flächen festgesetzt, die Zufahrten und Zuwegungen sind mit wassergebundenen Belägen zu versehen, um ein Versickern des Regenwassers zu ermöglichen.
- Art der Gestaltung von Einfriedungen:  
Für die Grundstücksbegrenzung zum Gartenbereich wird eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun mit Gehölzen (max. 1,00 m) etc. festgesetzt. Eine Einfriedung der Vorgärten ist nicht zugelassen. Als Vorgärten gelten die Flächen, die durch Schraffur im Plan gekennzeichnet sind.

Erschließung und ruhender Verkehr:

Die HAUPTerschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße "In der Eika" / Kirchstraße.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch eine Wohnstraße mit Wendeanlage sichergestellt. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auf den hauseigenen Grundstücken vorzusehen.

Entwässerung des Plangebietes:

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Mischsystem an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Das Plangebiet ist im Zentralentwässerungsplan unter der Gebietsnummer 274 eingeordnet.

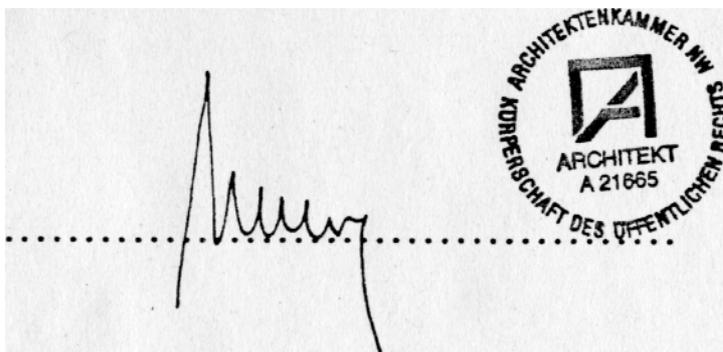
Der Zentralentwässerungsplan wurde am 18. April 1990 gemäß § 58 Abs. 1 LWG v. RP Arnsberg genehmigt.

Ökologische Maßnahmen:

Die ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der anliegenden Untersuchung und Bewertung zu entnehmen.

Die Durchführung der Maßnahme sowie deren Kosten werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Werne, im März 1994



The image shows a handwritten signature in black ink on a light-colored background. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'ARCHITEXENKAMMER NW SLICH' around the top edge and 'KORPERSCHAFT DES OFFENTLICHEN RECHT' around the bottom edge. In the center of the stamp is a stylized logo consisting of a square with a diagonal line. Below the logo, the text 'ARCHITEKT' and 'A 21665' is printed.