

# Planung Tietz

Werner Tietz, Dipl.-Ing. Architekt, AKNW

Ovelgönne 52

59368 Werne

Tel: 02389 / 53 24 24

Fax: 02389/ 53 42 80

## Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 8 G Schomberger Weg

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

Das Plangebiet liegt am nördlichen bebauten Stadtrand und wird begrenzt im Süden durch die Straße Lüttkeheide, im Osten durch einen Graben sowie Ackerflächen, im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 149, Flur 25 und im Westen durch die Straße Schomberger Weg. Die direkte Umgebung weist im nördlichen und westlichen Bereich eine Wohnbebauung auf. Der südliche und östliche Bereich ist z.Zt. noch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. **5000 m<sup>2</sup>**. Die Erschließungsflächen für die Bebauung betragen **ca. 260 m<sup>2</sup> (5,2%)**. Somit verbleiben als nutzbares Bauland **ca. 4740 m<sup>2</sup> (94,8%)**.

Insgesamt können im Plangebiet etwa 15 Wohnungseinheiten errichtet werden. Bei einer Belegung mit 3 Personen pro Wohnungseinheit werden im Baugebiet ca. 45 Einwohner erwartet.

Die vorhandene Bebauung, die an das Plangebiet grenzt, ist überwiegend 1 1/2 - 2-geschossig. Die vorgesehene 1 -1 1/2-geschossige Bebauung paßt sich dem städtebaulichen Charakter des Bereiches an.

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

Mit dem Bebauungsplan werden "örtliche Bauvorschriften" gem. § 81 BauO NW in den Bebauungsplan übernommen.

Sichergestellt werden

- die Anordnung der für dieses Gebiet typischen Dachform (SD), Dachneigung (38°), Farbe der Dachdeckung (rot - rotbraun und schwarz).

# Planung Tietz

Werner Tietz, Dipl.-Ing. Architekt, AKNW

Ovelgönne 52

59368 Werne

Tel: 02389 / 53 24 24

Fax: 02389/ 53 42 80

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 BauNVO 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 Verklönerung 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. 1,0 m) etc. festgesetzt. Eine Einfriedung der Vorgärten ist nicht zugelassen. Als Vorgärten gelten die Flächen, die durch Schraffur im Plan gekennzeichnet sind.

# Planung Tietz

Werner Tietz, Dipl.-Ing. Architekt, AKNW

Ovelgönne 52

59368 Werne

Tel: 02389 / 53 24 24

Fax: 02389/ 53 42 80

- Die Entwässerung des Plangebietes wird im Mischsystem an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Das Plangebiet ist im Zentralentwässerungsplan unter der Gebietsnummer 222 eingeordnet.

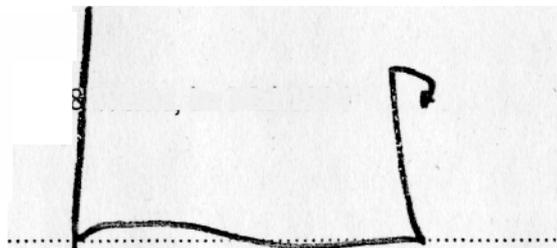
Der Zentralentwässerungsplan wurde am 11.01.1988 vom Regierungspräsidenten Arnsberg gem. § 58 Abs. 1 Landeswassergesetz genehmigt.

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

59368 Werne, im Mai 1994

Aufgestellt:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. Tietz', written on a piece of paper with a horizontal dotted line. The signature is somewhat stylized and includes a small flourish at the end.

Dipl.-Ing. Werner Tietz Architekt AKNW