

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 6a "Mühlenweg"

- 1. Änderung mit Erweiterung - , Flur 11 und 12,

Gemeinde Anröchte, Kreis Lippstadt.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft das verbindliche Baurecht für das im Plan dargestellte Plangebiet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aufgrund zahlreicher Bauanfragen im Gemeindebereich notwendig.

Die Planung wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanentwurfes und des Entwurfes zum Gebietsentwicklungsplan Soest - Lippstadt entwickelt und stellt eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen im östlichen Ortsbereich dar. Ein Teil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes war im Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 enthalten. Mit der Neugestaltung dieses Bebauungsplanes sollen verschiedene Grundformen auf unterschiedliche Grundstücksgrößen angeboten werden. Die Neuplanung soll durch die dargestellte Gruppierung räumlich aufeinander abgestimmte Lebensbereiche bieten. Der Planbereich liegt etwa 500 m vom Ortskern entfernt, das Gelände hat eine nach Norden gerichtete Neigung von ca. 5 %.

Die Verkehrserschließung fügt sich in das vorhandene Straßensystem. Mit der Planstraße 1 wird der südlich angrenzende Bebauungsplan abgeschlossen und über die Planstraße 2 erschlossen. Das innere Plangebiet wird über den befahrbaren Wohnweg 1 - der auf der Grundlage der RAST - E geplant wurde - erschlossen. Dieser Wohnweg soll sich in der Oberflächengestaltung von den begrenzenden Straßen abheben. Die Abwinklung dieses Wohnweges soll die räumliche Begrenzung der Wohnbereiche unterstreichen. In den Knickpunkten sind öffentliche Parkplätze angeordnet, in diesen Bereichen - die untereinander in Sichtverbindung liegen - sind Ausweichmöglichkeiten vorgesehen. Die Stichwege der kleineren Wohngruppen sind so angeordnet, daß gemeinsame Mülltonnenplätze im Einmündungsbereich liegen. Die östliche Begrenzungsstraße "Oberer Mühlenweg" soll neben der Bürgersteigfläche einen Begleitgrünstreifen für hochkronige Bepflanzung erhalten, in dem Längsstellplätze vorgesehen sind. Bei einer Bebauung der östlich angrenzenden Fläche sind auf der östlichen Straßenseite ebenfalls der Begleitgrünstreifen und der Bürgersteig wie auf der Westseite vorzusehen

Im Bebauungsplangebiet sind überbaubare Flächen für die verschiedensten Bauarten ausgewiesen. Es können gebaut werden:

37 WE	als freistehende, eingeschossige Häuser	=	31,35 %
8 WE	als freistehende, zweigeschossige Häuser	=	6,77 %
4 WE	als eingeschossige Doppelhäuser	=	3,38 %
51 WE	als zwei- und dreigeschossige Reihenhäuser	=	43,22 %
<u>18 WE</u>	als eingeschossige Gruppenhäuser	=	<u>15,25 %</u>
max. 118 WE			100 %

Auf den Privatgrundstücken sind 110 Garagenstellplätze und 54 Stellplatzflächen, im öffentlichen Raum 53 Park- und Längsstellplätze vorgesehen.

Das ergibt insgesamt 1,83 Stellplatzmöglichkeit je WE.

Die Flächenbilanz ergibt für das Plangebiet folgende Werte:

Gesamtplangebiet	6,210 ha	= 100 %
öffentl. Verkehrsflächenanteil der angrenzenden Baugebiete	0,397 ha	= 6,39 %
öffentl. Verkehrsflächenanteil des Plangebietes (einschl. Parkplatzfl.)	1,053 ha	= 16,95 %
Spielplatzfläche	0,097 ha	= 1,56 %
Nettowohngebiet	4,663 ha	= 75,08 %

Werden je WE 3,2 Personen gerechnet, können im Plangebiet 378 Einwohner leben.

Die Nettowohngebietsdichte beträgt dann 81 E/ha.

Im Plangebiet ist neben dem privaten Kinderspielplatz südwestlich des dreigeschossigen Baukörpers ein öffentlicher Spielplatz in einer Größe von 970 qm vorgesehen. Damit entfallen auf die 107 WE in der ein- und zweigeschossigen Bebauung 9 qm Spielplatzfläche je WE.

Die vorliegende Planung ist die Grundlage der Bodenordnung für das Bebauungsplangebiet.

Die Erschließungskosten werden auf ca. 950.000,-- DM geschätzt.

A) Straßenbau

Wohnwege und öffentl. Parkflächen

(gepflastert)

ca. 4.400,-- qm x 50,00 DM = 220.000,-- DM

Haupterschließungsstraßen

(asphaltiert)

ca. 900,-- lfdm. x i.M. 400,-- DM = 360.000,-- "

B) Kanalisation

1.460,-- lfdm. x 250,-- DM = 370.000,-- "

950.000,-- DM
=====

Kamen im März 1973

Planungsbüro Dipl.Ing. B. + G. Büchel 4618 Kamen Gartenplatz 16
Tel.: 02307/10627