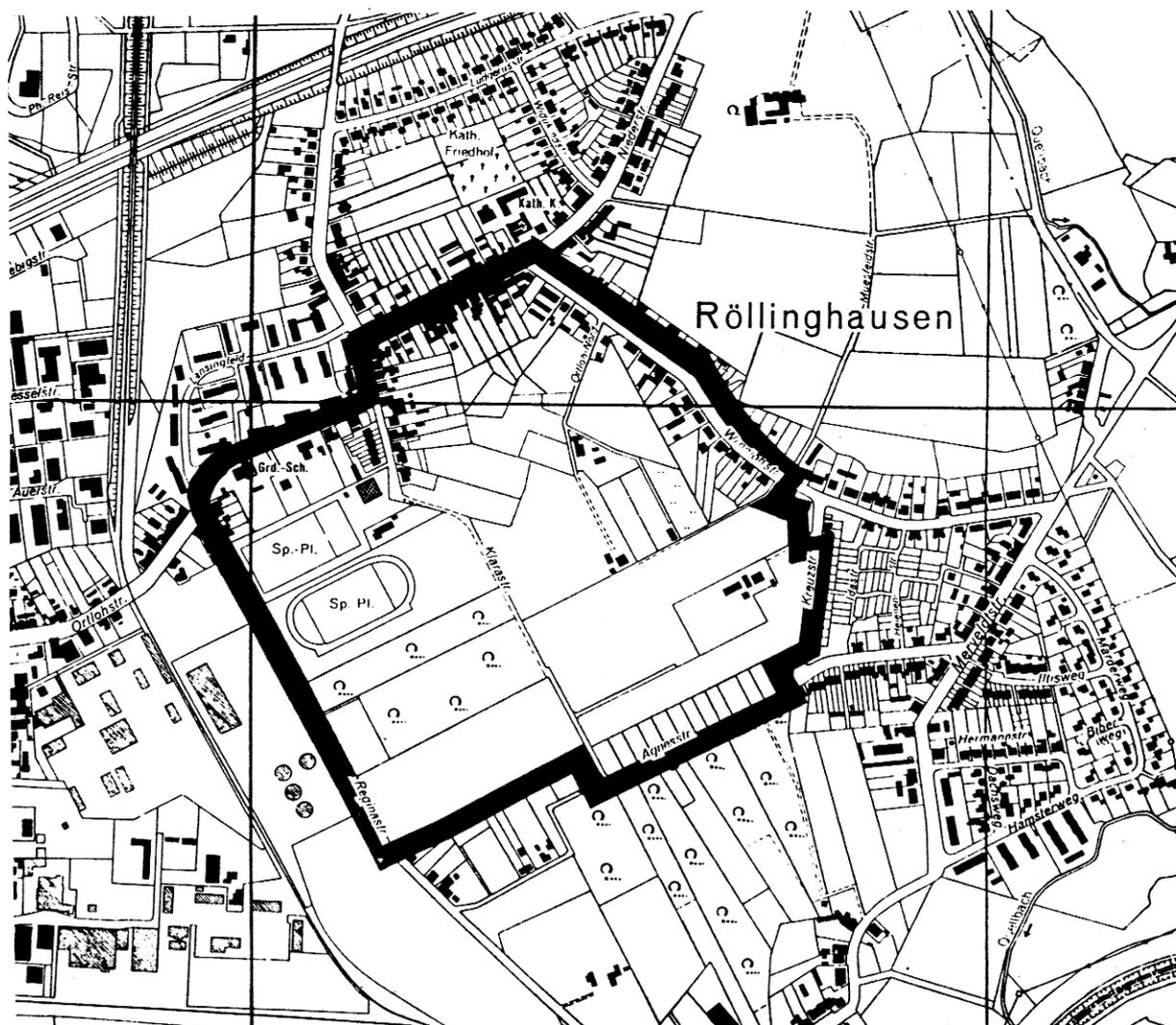


STADT RECKLINGHAUSEN



Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan Nr. 167 - Klarastraße / Winnlohstraße -
1. Änderung - vereinfachtes Verfahren -



Stand : Juni 2000

Inhaltsangabe:

1. Anlaß der Änderung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Rechtsgrundlage / Verfahren
4. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes
5. Eingriff in Natur und Landschaft

1. Anlaß der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 167 - Klarastraße / Winnlohstraße - ist seit dem 30.12.1999 rechtskräftig. Zur Realisierung der Erschließung und Bebauung dieses Bereiches und zur Neuordnung der bebauten und unbebauten Grundstücke wurde durch Beschluß des Umlegungsausschusses am 07.12.1999 das Umlegungsverfahren U19 - Klarastraße / Winnlohstraße - eingeleitet. Im Rahmen dieses Umlegungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass der Bebauungsplan in einigen Bereichen geändert werden muß. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 167 - Klarastraße/Winnlohstraße - umfaßt das Gebiet zwischen Reginastraße, Ortlohstraße, Niederstraße, Winnlohstraße, Kreuzstraße und Agnesstraße. (Übersicht des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes siehe Titelseite dieser Begründung).

3. Rechtsgrundlage / Verfahren

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan vereinfacht zu ändern, sieht das Baugesetzbuch in dem § 13 - Vereinfachtes Verfahren - vor. Da speziell die vorgenommenen Änderungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes den gesamten Geltungsbereich betreffen, wird hinsichtlich der Beteiligung der betroffenen Bürger § 3 Abs. 2 BauGB angewendet. Die Planunterlagen einschließlich der Begründung sind im Zeitraum vom 28.04.2000 bis 29.05.2000 einschließlich im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich ausgelegt worden. Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen sind von den betroffenen Bürgern keine Anregungen zu den geplanten Änderungen geäußert worden. Auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet, da deren Belange durch die Änderungen im Bebauungsplan nicht berührt werden. Nach erfolgter öffentlicher Auslegung ist die 1. Änderung - vereinfachtes Verfahren - des Bebauungsplanes Nr. 167 dem Rat der Stadt Recklinghausen zur Entscheidung über den Satzungsbeschluß vorgelegt worden.

4. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die geplanten Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan - lfd. Nr. 4.1 bis 4.5 - einschließlich dem textlichen Teil werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen beziehen sich insbesondere auf die Lage bzw. Ausrichtung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen - dem sogenannten Baufenster - in drei Teilbereichen (lfd. Nr. 4.1 bis 4.3) des Bebauungsplangebietes.

- 4.1 Das hinter den Wohnhäusern Ortlohstraße 78 und 80 festgesetzte Baufenster mit einer Tiefe von 14,0 m wird so nach Osten verschoben, dass an der engsten Stelle ein Abstand zur Verkehrsfläche von 2,0 m bzw. 4,0 m entsteht. Dadurch verringert sich die Vorgartenfläche zugunsten einer größeren Gartenfläche auf der östlichen Grundstücksseite.
- 4.2 Das hinter dem Wohnhaus Winnlohstraße 10 festgesetzte Baufenster mit einer Tiefe von 14,0 m wird um 4,0 m nach Westen verschoben, so dass ein Abstand zur Verkehrsfläche von 4,0 m verbleibt. Dadurch verringert sich auch hier die Vorgartenfläche zugunsten einer größeren Gartenfläche auf der östlichen Grundstücksseite. Zudem wird wegen der umlegungsbedingt entstehenden Größe des Baugrundstückes und bezogen auf die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ / GFZ) eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximale Bautiefe von 13,0 m (bisher 12,0 m) ermöglicht.
- 4.3 Im rückwärtigen Bereich der bebauten Grundstücke Klarastraße 5 und 7 wird das Baufenster um 90 Grad gedreht und bis auf 4,0 m an die Verkehrsfläche geschoben. Hierdurch entfällt die ursprünglich vorgesehene private Wegeerschließung (geringerer Erschließungsaufwand) einschließlich der zugeordneten Flächen für Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich bzw. entlang der Verkehrsfläche. Ersatzweise wird auf der Nordseite des Baufensters innerhalb der Abstandsfläche eine Fläche für eine Garage festgesetzt. Das Baufenster mit einer Tiefe von 16,0 m und die festgesetzten maximalen Gebäudetiefe von 13,0 m bleiben unverändert. Innerhalb der Verkehrsfläche kommt es durch die Drehung des Baufensters zu einer Verschiebung der Aufweitung der Verkehrsfläche um ca. 3,5 m nach Norden. Die eigentlichen Breiten der Verkehrsflächen von 9,0 m bzw. 17,0 m werden nicht geändert.

- 4.4** Im **textlichen Teil des Bebauungsplanes** werden unter **Nr. 1.5 Ausnahmen für Baugrenzen** für untergeordnete Gebäudeteile zugelassen, die der passiven Energiegewinnung dienen (z.B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten). Der Ermächtigungsparagraph ist hierfür der § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Ausnahmeregelung soll ergänzt werden.

In der Genehmigungspraxis hat sich bei Bauvorhaben innerhalb von Bebauungsplanbereichen gezeigt, dass eine konkrete Ausnahmeregelung für Balkone, Erker, Windfänge und Treppenhäuser mit einer entsprechenden Maßbestimmung von Vorteil ist. Dies gilt insbesondere für Vorhaben, die als „Vorlage an die Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung - § 67 Bauordnung NW -“ eingereicht werden. Dadurch, dass die Ausnahmen nach Art und Umfang bestimmt werden, können die Bauantragsunterlagen innerhalb der gesetzlichen Fristen ohne besondere Ausnahmeregelungen geprüft und beschieden werden. Bei Treppenhäusern und Windfängen wird ein Vortreten vor die eigentliche Bauflucht um 1,0 m allgemein zugelassen. Dies ist städtebaulich durchaus sinnvoll bzw. erwünscht, zumal hierdurch die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten für den Architekten und Bauherren erweitert werden. Bei Balkonen und Erkern wird zukünftig eine Auskragung bzw. ein Vorstehen vor der Baugrenze von bis zu 1,50 m zulässig. Dies ist das Maß, bei dem diese Bauteile bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben (§ 6 Abs. 7 BauO NW). Zudem fallen diese Bauteile städtebaulich nicht ins Gewicht, sondern erweitern die Gestaltungsmöglichkeiten des eigentlichen Hauptbaukörpers.

- 4.5** Der Bebauungsplan beinhaltet in seinem textlichen Teil **„Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NW“**. Unter Punkt 2.2.1 „Dachaufbauten und Dacheinschnitte“ bestand bislang u.a. auch folgende Festsetzung: „Dachaufbauten müssen untereinander bzw. zur freien Giebelwand hin einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten.“ Diese Festsetzung, die im wesentlichen das Nebeneinander unterschiedlicher Dachaufbauten verhindern sollte und an die Bauordnung angelehnt war, wird ersatzlos gestrichen. Abstände zwischen Dachaufbauten werden baurechtlich im § 35 Abs. 6 der Bauordnung (BauO NW) geregelt. Von daher erübrigt sich eine zusätzliche gestalterische Festsetzung.

Unter 2.2.1 ist darüber hinaus im letzten Absatz folgende Festsetzung getroffen worden: „Die Eindeckung der Dachaufbauten ist in Material und Farbe dem Hauptdach, die senkrechten Außenflächen der Dachfläche oder der Gebäudeaußenwand anzupassen. Eine Eindeckung bzw. Verkleidung mit Holz, Kupfer, Zink oder anderen Blechen mit Stehfalz ist ebenfalls zulässig.“ Da die Material- und Farbwahl bei den eigentlichen Fassaden - und Hauptdachfläche prinzipiell frei geblieben ist, erscheint bei den Dachaufbauten eine spezielle Festsetzung im Hinblick auf die Material- und Farbwahl als Übermaßregelung und von daher nicht abgewogen. Zudem wird diese Festsetzung im letzten Satz durch die Zulassung weiterer Materialien gelockert, so dass eine Streichung dieses Absatzes auch im Hinblick auf das Prüfverfahren in der „Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NW)“ als sinnvoll erachtet werden kann.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Die vorgenommenen Änderungen, und hier speziell die Verlagerung der überbaubaren Grundstücksflächen in den drei Bereichen und die minimale Veränderung innerhalb der Verkehrsfläche, stellen keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 a Abs. 1 BNatSchG dar.

Recklinghausen, 06.06.2000

Bürgermeister

LA



Rapien

Anlagen: Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 167 - Ausschnitt / rechtskräftige Fassung
Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 167 1. Änderung - vereinfachtes
Verfahren - Ausschnitt / geänderte Fassung -

Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 167 - Ausschnitt / rechtskräftige Fassung -**1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO****1.5 Ausnahmen für Baugrenzen**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z. B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten), die Baugrenzen um max. 3,0 m bis zur halben Gebäudebreite bzw. -tiefe überschreiten dürfen. Jedoch sind 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

2. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW**2.2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten bzw. -Dacheinschnitte sind max. bis zu 3/5 der Traufenlänge, gemessen von den Giebelwänden bzw. von den Haustrennwänden, zulässig. Das gilt auch für Erker, Vorbauten und Nebengiebel. Sie müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Gestaltung der darunterliegenden Fassade (Fensterachsen, Wandflächen u.a.) bezogen sein. Der Anteil an geschlossener Wandfläche nicht mehr als die Hälfte der Gaubenbreite betragen. Dachaufbauten müssen so angeordnet werden, daß die Dachhaut den Dachaufbau unmittelbar unterhalb der Fensterbank anschneidet.

*) Dachaufbauten müssen untereinander bzw. zur freien Giebelwand hin einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten.

*) Die Eindeckung der Dachaufbauten ist in Material und Farbe dem Hauptdach, die senkrechten Außenflächen der Dachfläche oder der Gebäudeaußenwand anzupassen. Eine Eindeckung bzw. Verkleidung mit Holz, Kupfer, Zink oder anderen Blechen mit Stehfalz ist ebenfalls zulässig.

**Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 167 1. Änderung - vereinfachtes Verfahren -
- Ausschnitt / geänderte Fassung -****1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO****1.5 Ausnahmen für Baugrenzen**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z. B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten), die Baugrenzen um max. 3,0 m bis zur halben Gebäudebreite bzw. -tiefe überschreiten dürfen. Jedoch sind 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

**) Bei Treppenhäusern und Windfängen wird ein Vortreten vor die Baugrenze bis zu 1,0 m zugelassen. Balkone und Erker dürfen die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.

2. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW**2.2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten bzw. -Dacheinschnitte sind max. bis zu 3/5 der Traufenlänge, gemessen von den Giebelwänden bzw. von den Haustrennwänden, zulässig. Das gilt auch für Erker, Vorbauten und Nebengiebel. Sie müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Gestaltung der darunterliegenden Fassade (Fensterachsen, Wandflächen u.a.) bezogen sein. Der Anteil an geschlossener Wandfläche nicht mehr als die Hälfte der Gaubenbreite betragen. Dachaufbauten müssen so angeordnet werden, daß die Dachhaut den Dachaufbau unmittelbar unterhalb der Fensterbank anschneidet.

*) wird entfernt

**) wird ergänzt