B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 34 - 13. Änderung - Gebiet: Rentfort-Nord -

1. Gesetzliche Grundlagen

Gemeindeordnung des Landes NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475), Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I, S. 949), Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 18. September 1977 (Bundesgesetzblatt I, S. 1763), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984, S. 419).

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird begrenzt

im Norden und Westen durch die Gustav-Stresemann-Str.,
im Osten durch das Flurstück Nr. 21 in der Flur 142,
im Süden durch die Flurstücke Nr. 723, 724 und 320 in der Flur 142,
im Westen durch die Flurstücke 821, 819 und 827 der Flur 142

Auf dem Blatt der zeichnerischen Darstellung ist der Änderungsbereich mit einer unterbrochenen schwarzen Linie gekennzeichnet.

3. Übergeordnete Planung - vorhandene Planung

Der Flächennutzungsplan weist den genannten Bereich als Wohnbaufläche aus. Der benannte Planbereich ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 34 - 3. Änderung - mit der Ausweisung 'Fläche für die Landwirtschaft - Gärtnerei' ausgewiesen.

Zur Gustav-Stresemann-Straße zeigt er als Bestand ein eingeschossiges Wohnhaus sowie ein größeres Garagengebäude.

4. Planungsziel

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich einer Wohnbebauung zuzuführen und somit die bereits vorhandene Wohnbebauung im Eckbereich der Enfieldstraße und Gustav-Stresemann-Straße städtebaulich sinnvoll zu ergänzen.

5. Erläuterung der Planung

5.1 Allgemeine Grundzüge

Der Änderungsbereich weist zur Gustav-Stresemann-Straße hin als Bestand im Nordosten ein eingeschossiges Wohnhaus sowie im Nordwesten ein größeres Garagengebäude auf.
Westlich des vorhandenen Wohnhauses ist eine Erschließungsstraße mit einem Wendehammer vorgesehen, um den sich ringförmig die neu zu errichtenden eingeschossigen Wohnhäuser gruppieren.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird gesichert.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als 'Reines Wohngebiet' mit eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 40° festgesetzt.
Die Geschoßflächenzahl entspricht einer zweigeschossigen Bauweise. Die Geschoßzahl wird jedoch nicht mit II festgesetzt, sondern mit I + ID. Es soll verhindert werden, daß zu zwei Vollgeschossen nicht zusätzlich noch ein Dachgeschoß möglich ist. Es soll lediglich der Ausbau des Erd- und Dachgeschosses ermöglicht werden.

5.3 Erschließung

Der Planbereich wird von der Gustav-Stresemann-Straße über eine Erschließungsstraße mit einem zugeordneten Wendehammer erschlossen. Diese wird als Fläche zu Gunsten der Anlieger, belastet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, ausgewiesen.

6. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße mit Anschluß an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Gustav-Stresemann-Straße.

7. Durchführung

Eine Bodenordnung ist zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8. Öffentliche Aufwendungen

Der Gemeinde entstehen bei Realisierung der Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Gladbeck, den 28.05.1986

Rösing
(Dr. Rösing)
Stadtbaurat