

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 34 - 21. Änderung der Stadt Gladbeck
Gebiet: Rentfort-Nord, Karl-Arnold-Str. 4,6,8,10,12 -
Mesterfeld 3,5,7 - Lohstraße 47, 47 a)

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr vom 31.8.1990 (BGBI. II S. 885, 889, 1122); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132, geändert durch EVertr vom 31.8.1990, BGBI. II S. 885, 889, 1122); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV NW 1984, S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV NW 1989, S. 432); Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 1991 (GV NW S. 214).

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rentfort. Es wird wie folgt begrenzt:

- °Im Norden durch die Flurstücke 287, 428 und 421 der Flur 134
- °Im Süd-Osten durch die Straße Mesterfeld
- °Im Süd-Westen durch die Karl-Arnold-Straße
- °Im Nord-Osten durch die Lohstraße

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o.g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

Der im Dezember 1987 unwirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sah für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 34, 21. Änderung, Wohnbaufläche vor.

Auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Es wird davon ausgegangen, daß der neu aufgestellte Flächennutzungsplan mit der o.g. Darstellung rechts-wirksam wird.

Gemäß § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches kann mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt werden (Parallelverfahren).

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

4. Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 34, 4. Änderung ist seit dem 22.1.1974 rechtsverbindlich und seit nunmehr 20 Jahren vollzogen. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine aufgelockerte eingeschossige Flachdachbauweise mit großzügigen Grundstückszuschnitten. Lediglich drei Gebäude wurden in der Zeit der Geltungsdauer der nunmehr für rechtsunwirksam erklärten Gestaltungssatzung mit einem geneigten Sattel- bzw. Walmdach realisiert. Der Bebauungsplan Nr. 34, 21. Änderung schreibt die vorhandene städtebauliche Konzeption im Grundsatz fort.

Das Plangebiet soll als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden, das Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse - wird analog zu den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 34, 4. Änderung, wie folgt bestimmt: WR I o E 0.4 0.4 SD,WD 30° - 35°.

Mit der Ausweisung von geneigten Dächern soll somit der Tatsache Rechnung getragen werden, daß die gestalterischen Zielvorstellungen im Hinblick auf die Gestaltung von Dachlandschaften in den letzten 20 Jahren einen Wandel hin zur Betonung der Vorzüge geneigter Dächer erlebt haben.

Häufig negativ empfundene "Einfachheit" und "Unvollständigkeit" bei einem Flachdach wurde zunehmend ersetzt durch vielfältige Dachlandschaften, die in Abwechslung und Kombination von Gauben, Vorsprüngen und Dacheinschnitten etc. zu unterschiedlichen und unverwechselbaren städtebaulichen Situation führen.

Parallel zur Veränderung der Qualitätsansprüche bei der äußeren Gestaltungsqualität der Gebäude wurden funktionale Kriterien auch im Einfamilienhausbau neu formuliert. Die Einfachheit in der äußeren Gestaltung spiegelt sich auch in den verwendeten Grundrißtypen wieder. Auch im Einfamilienbungalowtyp zeichnet sich eine Nachbesserungsbedürftigkeit im Hinblick auf Kriterien wie Wohnungsgrößen und -zuschnitte ab. Aber auch Aspekte wie verbesserte Energienutzung, Wärmedämmung etc. spielen hier eine wichtige Rolle.

Die nachträgliche Aufstockung der Flachdächer mit einem Walm- bzw. Satteldach bietet hier einen guten Lösungsansatz. So ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes möglich, ohne weitere, wertvolle Siedlungsflächen in Anspruch zu nehmen. Aber auch die Anpassung der Grundrisse an die veränderten Bedürfnisse ist möglich.

Vor diesem Hintergrund soll die Aufstockung der vorhandenen Flachdächer im Planbereich ermöglicht werden unter der Voraussetzung, daß nach Umsetzung eines einheitlichen architektonischen Konzeptes wieder ein in sich schlüssiges städtebauliches Siedlungsgefüge entsteht. Dies soll durch die Formulierung und Festsetzung spezifischer gestalterischer Spielregeln erfolgen, die ein größtmögliches Maß an individualisierter Gestaltungsfreiheit innerhalb einer gemeinsamen Ordnung zulassen.

5. Erläuterung der Planung

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Dem großzügigen Charakter des Gebietes entsprechend werden Einzelhäuser vorgesehen. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden mit 0,4 0,4 entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1, der Dachneigungsspielraum der Sattel- und Walmdächer wird mit 30°-35° festgesetzt. Die Garagen und Stellplätze werden unmittelbar den Häusern zugeordnet. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zugelassen.

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungssatzungen gemäß § 81 BauO NW, welche gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, einem vielfach zu beobachtenden Gestaltverlust vorzubeugen. Dadurch, daß der einzelne Bauherr bzw. Architekt sich oftmals nur für die Gestaltung seines eigenen Hauses, nicht aber für die gestalterischen Zusammenhänge innerhalb des übrigen Baugebietes interessiert, wäre bei Verzicht auf gestalterische Festsetzungen eine unbefriedigende Stadtgestalt mit einem heterogenen Erscheinungsbild und einem zufälligen unmittelbaren Nebeneinander von gegensätzlichen Gestaltungsmerkmalen zu befürchten.

Die Gestaltungssatzung soll nicht die architektonische Qualität von Einzelgebäuden bestimmen, sondern vielmehr die durch die Einzelgebäude geprägte Gesamtgestalt des Baugebietes. Hierbei hängt die Wirkung der Gesamtgestalt davon ab, in welcher Beziehung städtebauliche Einzelelemente zueinander stehen.

Die einzuhaltenden Gestaltungsspielregeln beziehen sich dabei sowohl auf die gemeinsamen Festsetzungen, die überall eingehalten werden müssen, aber auch auf die Bandbreiten möglicher Variationen innerhalb dieser Festsetzungen. Hierbei ist entscheidend, daß die städtebaulich architektonische Konzeption in jedem Einzelfall nur soviel gestalterische Bindung wie unbedingt notwendig schafft und soviel Freiheit wie möglich für die architektonische Ausbildung des Einzelprojektes zuläßt.

5.1 Bauwerkgestaltung

5.1.1 Dächer

Als Dachformen sind sowohl das Sattel- als auch das Walmdach zulässig. Die Dachneigung wird mit 30° bis 35° festgesetzt. Die Dächer müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche (und zum Erschließungsweg) orientiert in Traufenständigkeit ausgebildet werden. Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben sind als Schleppegauben zulässig unter Orientierung am vorhandenen Fenstergliederungssystem in der Fassade. Dachhäuschen sind unzulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 4,00 m zulässig.

Giebel- und Dachflächenfenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade.

Die Firsthöhe des rückwärtigen Gebäudeteiles bei L-Form-Bungalows darf die des Haupthauses nicht überschreiten.

5.1.2 Höhen

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

5.2 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Material, Farbgebung) dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Soweit Garagen benachbarter Grundstücke nebeneinanderliegen, können, soweit die Anforderungen aus Satz 1 und Satz 2 sich entgegenstehen, Ausnahmen zugelassen werden.

5.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3,0 m / 2,5 m / 1,5 m) befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 x 30 cm mit Rasenfugen und Rasengittersteine zu verwenden. Wassergebundene Decken und Spurbahnen aus o.g. Material sind ebenfalls zulässig.

Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück gewährleistet wird.

5.3.2. Einfriedungen

°Für Bereiche, die an die öffentliche Verkehrsflächen bzw. an den Erschließungsweg angrenzen, sind nur einheimische und standortgerechte Laubhecken zulässig bis max. 1,0 m Höhe sowie Maschendraht bis 1,0 m Höhe, wenn dieser mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt wird.

Zu den Festsetzungen im einzelnen:

zu 5.1.1

Durch die nachträgliche Aufstockung von vorhandenen eingeschossigen Flachdachgebäuden wird das Plangebiet durch ein stark prägendes Gestaltungsmerkmal neu bestimmt. Die angestrebte neue Dachform erfordert die Umsetzung eines einheitlichen architektonischen Konzeptes, welches die Fragen der Dachneigung, der Dachüberstände und die Gestaltung der Dachflächen zufriedenstellend löst und ein in sich geschlossenes Gesamtbild im Ergebnis schafft.

Die Gebäude sind demnach mit einem zum Erschließungsweg orientierten giebelständigen traufenständigen Walm- bzw. Satteldach auszubilden. Die Wahlmöglichkeit dieser Dachformen soll die heute schon vorhandene Individualität der Baustile im freistehenden Einfamilienhausbau aufnehmen und weiterentwickeln.

Für die gestalterische Einheitlichkeit des Baugebietes ist die Dachneigung von wesentlicher Bedeutung. Bei kurzer Abfolge von Gebäuden innerhalb eines Straßenbereiches sind gleiche Dachneigungen Voraussetzung für eine ruhige, zusammenbindende Wirkung. Neigungsdifferenzen von mehr als 5° bei benachbarten Gebäuden würden zu einer unbefriedigenden Disharmonie führen. Aus diesem Grunde wurde im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses eine Dachneigung von 30° - 35° festgesetzt.

Dachgauben sind als SchlepPGAuben auszubilden und sollen sich in ihrer Anordnung am Fenstergliederungssystem in der Fassade orientieren und damit das "Gesicht" des Gebäudes aufnehmen und weiterentwickeln.

zu 5.1.2:

Um ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sowie ein maßstäbliches Verhältnis zwischen Mauerwerk und Dach des jeweiligen Gebäudes zu gewährleisten, wird für die Höhe des Dremfels ein Höchstmaß festgesetzt.

ZU 5.2.

Für die Garagen wird im Sinne einer übergeordneten Einheitlichkeit eine Ausbildung in Anlehnung an das Hauptgebäude in einer entsprechenden Materialwahl und Farbgebung vorgesehen.

zu 5.3.1

Die Begrenzung der Grundstücksbefestigungen auf ein Mindestmaß sowie die Materialbeschränkung sollen den Abfluß des Oberflächenwassers in die Kanalisation möglichst gering halten und einen einheitlichen Gestaltungsrahmen gewährleisten.

zu 5.3.2

Der Vorgartenbereich ist im Einfamilienhausbereich stadtgestalterisch als ein Bestandteil des Straßenraumes anzusehen. Eine homogene Gestaltung dieser "halb-öffentlichen" Zone zwischen Gebäude und Verkehrsflächen fordert im Sinne einer positiven Gestaltungspflege Aussagen über Art und Höhe von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Die optische Einbeziehung des Vorgartens in den Erschließungsraum wird am besten gewährleistet, wenn einheitlich auf Einfriedigungen verzichtet wird.

Andererseits ist das Anliegen der privaten Bauherren, durch Einfriedigungen das Betreten der Vorgärten zu erschweren, zu berücksichtigen. Daher wird nicht der an sich wünschenswerte Verzicht auf jegliche Einzäunung festgesetzt, sondern lediglich die Höhe der Einfriedigungen der Vorgartenbereiche auf maximal 1,0 m begrenzt.

Die Ausführung als Hecke bzw. Maschendrahtzaun mit Strauchbepflanzung wird festgesetzt, um den Charakter des durchgrünten Wohngebietes zu unterstreichen und die Funktion des Erschließungsweges durch die attraktive Fußwegeverbindung in den freien Landschaftsraum zu unterstützen.

6.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

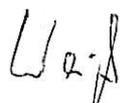
7.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt .

8. Kosten

Es entstehen keine öffentlichen Kosten.

Gladbeck, den 15.10.1991



Weiß
Städt. Oberbaurätin