

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB zur 1. Änderung - vereinfacht - gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 40 - Teilplan 2 - Mittelstraße/Merveldtstraße

Bereits bei der Realisierung des größten Teiles dieses Siedlungsbereiches durch die VMW sind im Hinblick auf die planungsrechtlichen Vorgaben vereinzelt Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 (2) BauGB getroffen worden.

Diese Befreiungen bzw. notwendigen Änderungen sollen nun planungsrechtlich gesichert werden.

Im einzelnen sind dies

- Erweiterung einer überbaubaren Grundstücksfläche südlich bzw. östlich der Böttcherstraße (Haus-Nr. 50),
- Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche nördlich der Leineweberstraße
- Festsetzung eines Kinderspielplatzes im Bereich der Leineweberstraße,
- Teilung des Baublockes zwischen Böttcher-, Leineweber- und Merveldtstraße in eine offene und geschlossene Bauweise entsprechend der vorhandenen Bebauung.

Bei der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche östlich der Böttcherstraße soll eine als Stellplatzanlage ausgewiesene Fläche als Baufläche festgesetzt werden. Dies ist möglich, weil statt der hier geplanten Reihenhaushgruppe mit zugeordneten Stellplätzen, Doppelhäuser mit Garagen auf eigenem Grundstück in der seitlichen Abstandsfläche errichtet wurden.

Für die zusätzliche Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche nördlich der Leineweberstraße sprechen mehrere Gründe:

Z. B. wurden die hier vorgegebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht voll ausgeschöpft wie

- realisierte eingeschossige Bebauung, statt möglicher zweigeschossiger Bebauung,
- GRZ u. GFZ der vorhandenen Bebauung liegen erheblich unter den im Bebauungsplan festgesetzten Höchstziffern,
- teilweise wurden die Vorhaben in offener statt in festgesetzter geschlossener Bauweise durchgeführt,
- Errichtung von Reiheneigenheimen statt Mietwohnungsbau etc.

Da die Möglichkeiten der baulichen Nutzung hier nicht voll in Anspruch genommen wurden, war auch der Grundstücks- bzw. Freiflächenbedarf für diesen Baublock zwischen Merveldtstraße, Böttcher- und Leineweberstraße in dem erforderlichen Maße nicht gegeben, so daß die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche folgerichtig und ohne Beeinträchtigung nachbarlicher Belange, auch aus wohnungspolitischer Sicht, sinnvoll erscheint.

Eine evtl. Nutzung dieser Fläche als Kinderspielplatz ist jedoch wegen fehlender Ausweisung im Bebauungsplan an dieser Stelle nicht möglich.

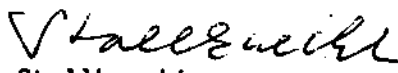
...

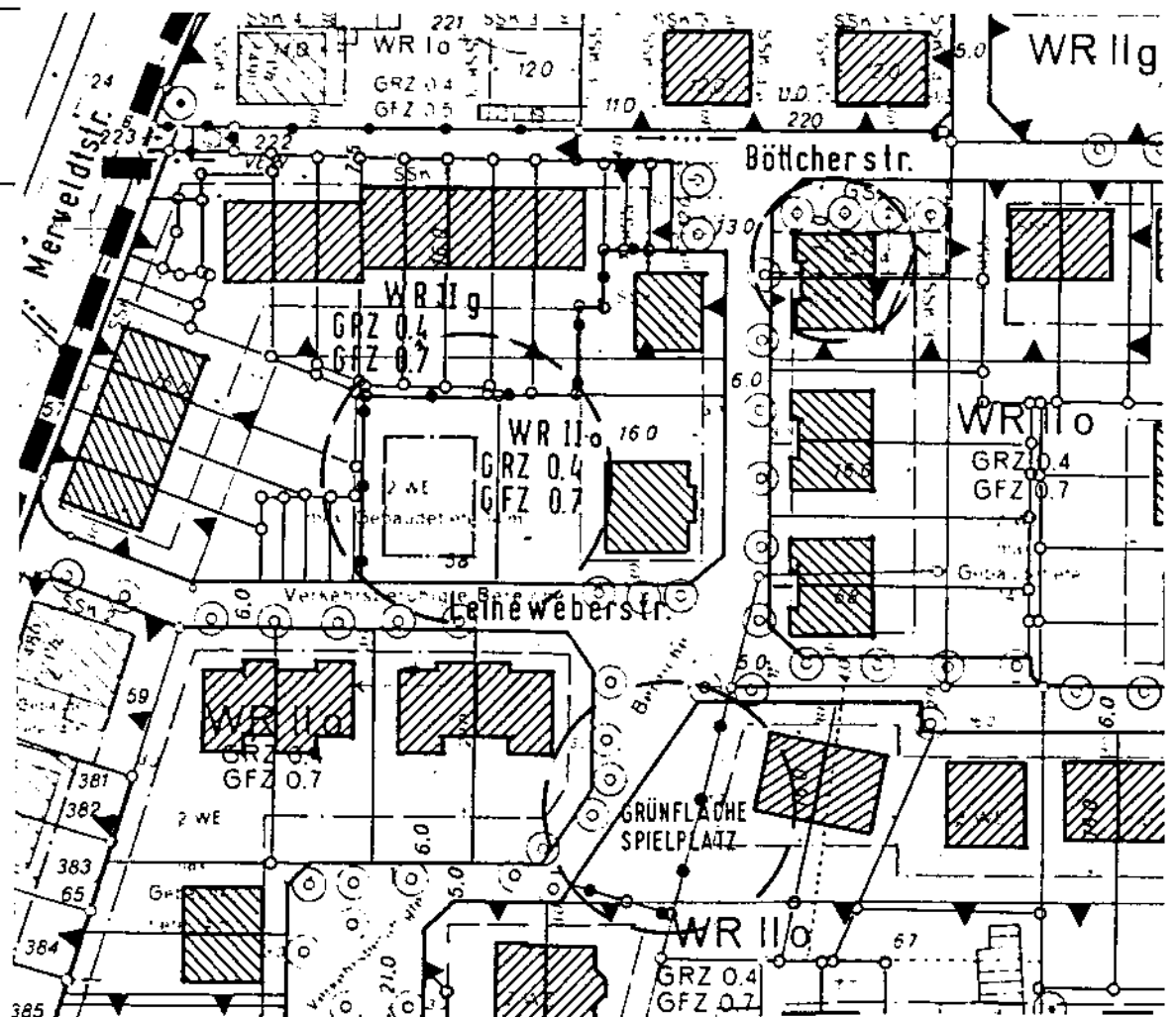
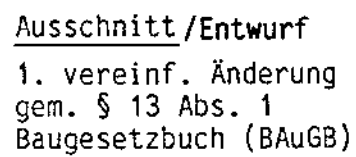
Ersatzweise ist dafür ein Kinderspielplatz in der Randlage zum verkehrsberuhigten Bereich der Leineweberstraße errichtet worden. Dieser Spielplatz wird durch eine entsprechende Ausweisung als - Grünfläche, Spielplatz - im Bebauungsplan neu festgesetzt.

Des weiteren ist für den Baublock zwischen Merveldtstraße, Böttcher- und Leineweberstraße aus Immissionsschutzgründen eine geschlossene Bebauung festgesetzt worden. Da dies nach dem vorliegenden Schallschutzgutachten im wesentlichen nur für den westlichen und nördlichen Baublockrand erforderlich war, sind Bauvorhaben im südöstlichen Bereich westlich der Böttcherstraße in der offenen Bauweise errichtet worden (mit seitlichem Grenzabstand).

Da durch die vorgenannten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Bebauungsplan-Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt.

Recklinghausen, den 28.10.1993
Der Städtedirektor
I. A.


Stallknecht
Dipl.-Ing.

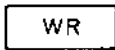
Rechtskräftiger B-Plan
Nr. 40-Teilplan 2

M = 1 : 1000

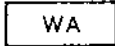
Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen



Reine Wohngebiete



Allgemeine Wohngebiete

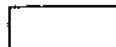
Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschoßflächenzahl
 H Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 2 WE 2 Wohnungseinheiten pro Wohngebäude
 zulässig gem. § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO

Bauweise

- o offene
 g geschlossene

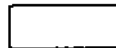
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsberuhigte Bereiche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Rad- und Fußweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen



Umformerstation

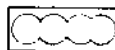
Pflanz- und Erhaltungsgebot



vorhandene Bäume sind zu erhalten
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26b BBauG)

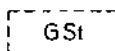


Bäume sind anzupflanzen und zu erhalten
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BBauG)

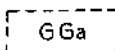


Bäume und Straucher sind anzupflanzen und
 zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BBauG)

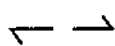
Sonstige Planzeichen



Gemeinschaftsstellplätze



Gemeinschaftsgaragen



Zuordnung von Garagen und Stellplätzen
 zu Baugrundstücken

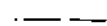
Linien und Grenzen



Straßenbegrenzungslinie und
 Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

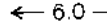


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planbestimmende Maße



Verlängerungen

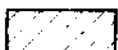


Maße

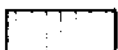
5,8

Breiten

Bestandsangaben



Wohngebäude
 Öffentliche Gebäude



Wirtschaftsgebäude
 Industriegebäude

Sonstige Angaben



Planung, z.B. proj. Stellplätze

SSK 2

Schallschutzklassen gem. VDI-Richtlinien
 2719 vom Oktober 1973



Immissionsbelastete Fläche siehe textl. Teil