

Bebauungsplan Nr. 30 "Im Hangel"
1. Änderung

B e g r ü n d u n g

I. Allgemeines

Mit Datum vom 6.11.1986 wurde vom Rat der Stadt Waltrop die 1. Änderung des Beb.-Planes Nr. 30 "Im Hangel" beschlossen.

II. Lagebeschreibung

Der Bereich der 1. Änderung umfaßt den gesamten Bebauungsplan Nr. 30. Dieser liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes westlich der Münsterstr. und beiderseitig der Straßen Im Hangel und Mühlenstr.

Im beigegeführten Lageplan M 1:15000 ist der Änderungsbereich kenntlich gemacht.

III. Ziel und Zweck der Planung

Der Beb.-Plan in der Fassung vor der 1. Änderung setzte mit Hilfe von Baulinien, Baugrenzen sowie der Festlegung von Haustypen wie Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppen enggefaßte überbaubare Grundstücksflächen fest. Die im Bebauungsplan nachrichtlich vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen verstärkten diese Einengung. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde anhand der Baugenehmigungsverfahren und der Beratungsgespräche mit Bauherren und Architekten deutlich, daß hier eine Vielzahl von städtebaulich wünschenswerten Wohnhausformen nicht möglich waren. Die in der 1. Änderung vorgenommene Öffnung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Hilfe von Baugrenzen und der Festsetzung der offenen Bauweise gestattet eine Vielzahl von Wohnhausformen, die jedoch in einem städtebaulich erforderlichen Rahmen gehalten werden.

IV. Inhalt und Begründung der 1. Änderung

1. Offene Bauweise statt "Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser und Doppelhäuser und Hausgruppen". Die bisherigen Festsetzungen kollidierten bei anderen Grundstücksteilungen, als sie der Beb.-Plan vorschlug, mit den vorgegebenen Baulinien und Baugrenzen. Die offene Bauweise gestattet auch hier ohne spezielle Festsetzung jede der o.g. Haustypen, Hausgruppen jedoch nur bis zu einer Länge von 36 m.
2. Offene Baugrenzen statt überbaubare Grundstücksflächen mit Baulinien und Baugrenzen je Grundstück bzw. Grundstücksblock.

*Anlage zum Schreiben
vom 27.2.1990.*

Wie bei den bisherigen Festsetzungen unter Punkt 1 behinderten die mit Baulinien und Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen je Grundstück bzw. Grundstücksblock die Bebaubarkeit bei anderen Grundstücksteilungen, als sie der Bebauungsplan vorschlug. Hinzu kam, daß die gebildeten Bautiefen sehr eng gefaßt worden sind. Die durchgezogenen, mit Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen lassen andere Grundstücksteilungen und Bautiefen zu.

3. Änderung der überbaubaren Fläche südlich des südlichen Wohnweges an der Ostseite der Beethovenstr.

Auf Wunsch des Grundstückseigentümers werden die überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schutz gegen Umwelteinflüsse) geringfügig umgestaltet.

4. Änderung der überbaubaren Fläche der 5. Hausreihe westlich der Beethovenstr.

Laut Bebauungsvorschlag des Architekten Josef Beckmann, Waltrop, werden die überbaubaren Flächen umgestaltet, um die vorgeschlagene Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung in der abgestuften Form zu ermöglichen.

5. Überplanung des Garagenhofes Ecke Mühlenstr./Händelweg

Die zu dem Garagenhof gehörenden Grundstücke sollen mit Doppelhäusern bebaut werden. Der dann nicht mehr benötigte Garagenhof wird als Wohnbaufläche überplant mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche.

6. Überplanung des Garagenhofes südlich der Straße Im Hangel/Ecke Brahmweg

Die zu dem Garagenhof gehörenden Grundstücke sollen mit Doppelhäusern bebaut werden. Der dann nicht mehr benötigte Garagenhof wird als Wohnbaufläche überplant mit der Festsetzung einer städtebaulich sinnvollen überbaubaren Fläche.

7. Zurücknahme der zwingend zweigeschossigen Bauweise, Festsetzung einer max. zweigeschossigen Bauweise in dem Bereich Ecke Im Hangel/Mühlenstr./Schubertweg

Von der zwingend zweigeschossigen Bauweise wurde befreit und die max. zweigeschossige Bauweise zugelassen. Dies wird hier übernommen.

8. Umgestaltung der überbaubaren Fläche des Bereiches Ecke Mühlenstr./Im Hangel östliche Seite

Zur Vermeidung von bis zu 8 m tiefen Vorgärten werden die überbaubaren Flächen bis auf einen Abstand von 5 m an die Mühlenstr. herangeführt und verlaufen mit dieser parallel. Im Kreuzungsbereich werden die Baugrenzen nach Osten hin dem Kurvenverlauf entsprechend gestaffelt.

9. Umgestaltung der überbaubaren Fläche im südlichen Bereich der Mühlenstraße, westliche Seite
Zur Vermeidung von bis zu 8 m tiefen Vorgärtenflächen werden die überbaubaren Flächen bis auf einen Abstand von 5 m an die Mühlenstraße herangeführt und verlaufen mit dieser parallel.
10. Umgestaltung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken nördlich der Straße Im Hangel/Ecke Wirtschaftsweg
Auf Wunsch des Grundstückseigentümers und mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn werden die überbaubaren Flächen bis ca. 5 m nach Norden hin gestaffelt.
11. Umgestaltung der überbaubaren Flächen auf den zwei nördlichen Baureihen, Ecke Im Hangel/Haydnweg
Im Zuge einer Befreiung wurden dort besondere achteckige Wohnhaustypen mit einer einseitigen grenzständigen Bebauung zugelassen. Da sich dieser Wohnhaustyp nicht durchsetzen konnte, werden übergreifende Baugrenzen festgesetzt, die jeden anderen Haustyp ermöglichen.
12. Festsetzung von Baulinien nördlich der sog. Kleingrünflächen
Nördlich angrenzend zu den sog. Kleingrünflächen mit der Darstellung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB (Stellplätze) wird zur Gewährleistung der Grenzbebauung eine Baulinie festgesetzt.
13. Ausnahmeregelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB
Wintergärten als Klimazone oder sogenanntes Vorhaus sind städtebaulich wünschenswert.
Sie sind generell im Bebauungsplan zulässig, sofern andere Festsetzungen, z.B. überbaubare Flächen, nicht berührt werden.
Darüber hinaus wird bei der Ausführung eines Wintergartens eine maximale Überschreitung der hinteren Baugrenze um 2,0 m ausnahmsweise gestattet.
Zur Vermeidung einer nicht wünschenswerten Ausweitung der Wohnräume sollen Wintergärten in diesem Fall nur als Klimazone oder sogenanntes Vorhaus dienen. Ihre Ausstattungsmerkmale sollen sich an einem eingelasteten Freisitz ausrichten.
14. Die sogenannte Kleingrünfläche im Bereich Brahmweg/Händelweg wird als Wohnbaufläche (WR) festgesetzt. Die Festsetzung von Stellplätzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB entfällt. Die hier vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze werden wegen der beabsichtigten offenen Bauweise nicht mehr benötigt.
15. Ecke Heydnweg/Im Hangel
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach Westen und Norden hin umgestaltet, um eine bessere Ausnutzung des Grundstückes zu gewährleisten.
16. Südlich der Straße Im Hangel wird im Bereich des dortigen Garagenhofes eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) festgesetzt.

V. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplans sind Denkmäler nicht vorhanden.

VI. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da das private Umlenungsverfahren abgeschlossen ist.

VII. Kosten

Erschließungskosten fallen aufgrund des Änderungsverfahrens nicht an.

Waltrop, 26.07.1988
61.622.06 Nr. 30 (1) hei/gy



Der Stadtdirektor
I.V.

Lesner 2
(Dipl.-Ing. Lessner)
Techn. Beigeordneter



STADT WALTROP

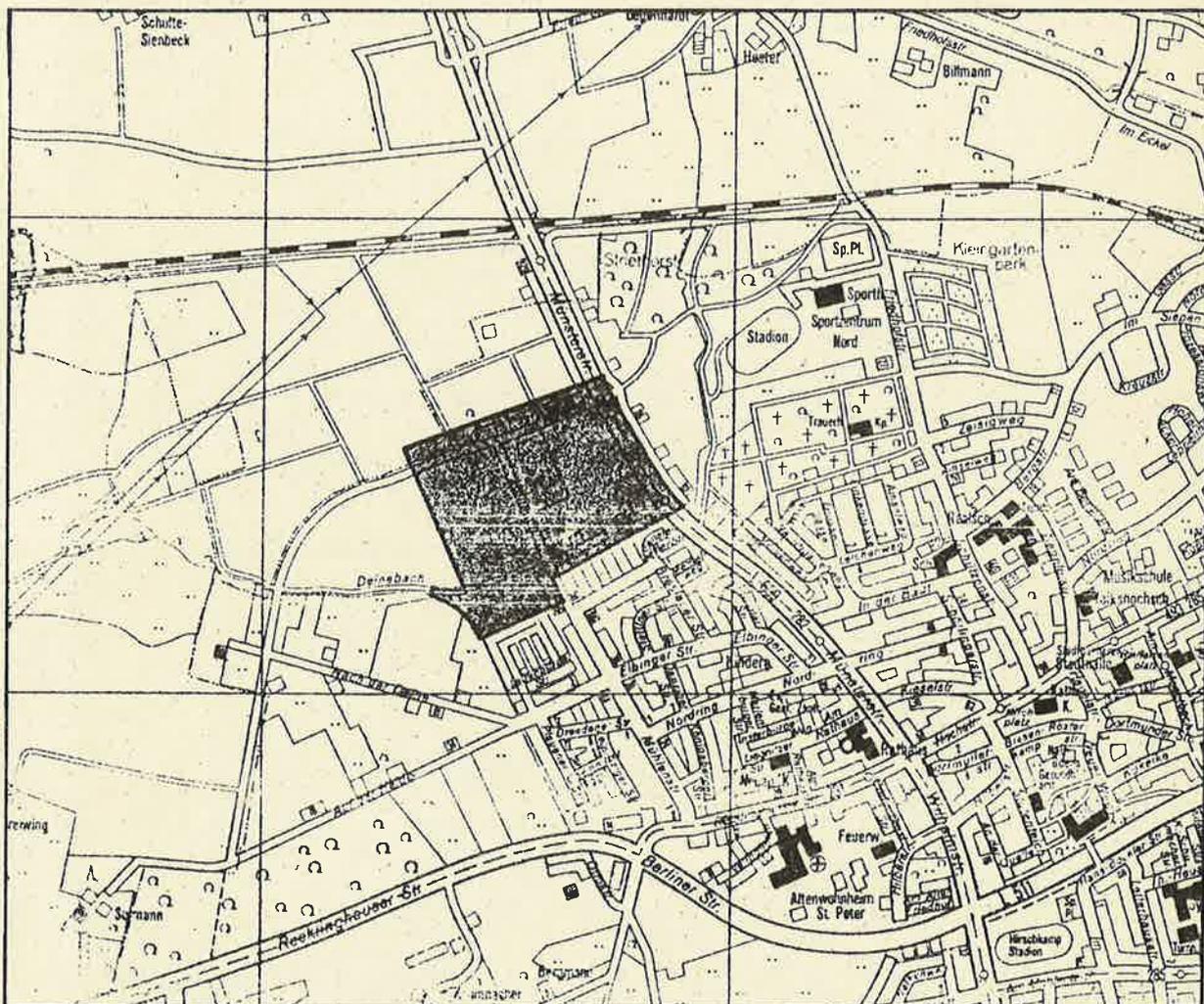
BEBAUUNGSPLAN NR. 30

IM HANGEL I. ÄNDERUNG

GEMARKUNG WALTROP

FLUR 49, 53 u 54

MASSTAB 1:150 00



DATUM DER FASSUNG: 13.04.87

AUFGESTELLT:

BEARB.

GEZ.

STADT WALTROP
PLANUNGSAMT

Kawinski