

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Marbeck, zwischen den Straßen Beckenstrang und An der Ölmühle sowie dem Engelradingbach. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan eingetragen.

Im einzelnen werden die folgenden Grundstücke erfaßt:

Gemarkung Marbeck, Flur 8,
Flurstücke: 261, 314 - 322, 324 - 347, 349 - 352, 354 - 364
(Katasterstand: 12.05.1993).

II. Erfordernis der Bebauungsplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Für den unter I. genannten Bereich liegt seit dem 14.12.1974 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Für den Planbereich liegen Änderungsanträge vor.

Die im Bebauungsplan teilweise getroffenen Festsetzungen erlauben die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses nur im Dachgeschoß. Diese mit der Rechtsprechung nicht in Übereinstimmung stehende Regelung der Vollgeschossigkeit ist durch eine andere Festsetzung (z. B. Höhenangabe) zu ersetzen.

Der aus dem Jahre 1974 stammende Bebauungsplan sieht enge Festsetzungen der Baugrenzen vor. Durch Ausweitung der überbaubaren Flächen soll der Gestaltungsspielraum vergrößert und die Möglichkeit gegeben werden, vermehrt Wohnraum zu schaffen.

Die Baunutzungsverordnung 1977 soll durch die Fassung 1990 ersetzt werden.

Außerdem sind Änderungen bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften vorgesehen.

Aufgrund all dieser Änderungen ist beabsichtigt, den derzeitigen Bebauungsplan durch einen neuen, überarbeiteten Bebauungsplan zu ersetzen.

III. Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Für den Planbereich sieht der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen vor:

"Wohnbaufläche, Grünfläche "Kinderspielplatz" und Wasserschutzzone III B."

Insofern ist die Entscheidung über die Nutzung vorgegeben und die Einfügung in einen größeren Planungszusammenhang der Stadtentwicklung sichergestellt.

IV. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

a) innerhalb

Innerhalb des Planbereiches befinden sich Wohnhäuser.

b) außerhalb

nördlich: Wohnbaufläche
 östlich: Allgemeines Wohngebiet (MA 1) und Flächen für
 Landwirtschaft und Wald
 südlich: Flächen für Landwirtschaft und Wald
 westlich: Flächen für Landwirtschaft und Wald

V. Erschließung und Versorgung

Als Haupterschließungsstraße dient die Straße "An der Ölmühle". Die inneren Erschließungsstraßen "Mühlenhöhe, Mühlenstein und Hörenkamp" sind vorhanden und ausgebaut. Ebenso vorhanden sind in diesem Gebiet die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

VI. Planerische Ausweisung gemäß BauGB und BauNVO

Flächen für eine grundlegende Neuplanung stehen nicht zur Verfügung. Aufgabe des Bebauungsplanes kann es somit nur sein, die vorhandene Nutzung planerisch zu sichern und die Einfügung der noch möglichen Bebauung zu gewährleisten.

Grundlage der Ausweisung sind der Flächennutzungsplan und die vorhandene Nutzung.

Innerhalb des Planbereiches ist die Baugebietsausweisung und die bauliche Nutzung durch die vorhandene Bebauung vorgegeben. Folgende Festsetzungen sind beabsichtigt.

WA-Gebiet = Allgemeines Wohngebiet

Entlang der Straße An der Ölmühle (MA 1) befinden sich die für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Speisewirtschaften. Um eine Weiterentwicklung dieser Versorgungsfunktionen nach Westen zu ermöglichen, wird auch weiterhin für die Bebauung direkt An der Ölmühle ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Anlagen für sportliche Zwecke waren im allgemeinen Wohngebiet bisher nur ausnahmsweise und sind nach der BauNVO '90 nunmehr generell zulässig. In überwiegend bebauten Gebieten können durch diese Immissionsprobleme hervorgerufen werden. Anlagen für sportliche Zwecke sollen daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO von der generellen Zulässigkeit ausgenommen und nur ausnahmsweise möglich sein. Im Einzelfall ist dann -unter Beachtung des § 15 BauNVO- zu prüfen, ob derartige Anlagen nach der Eigenart des näheren Umraumes zugelassen werden können.

WR-Gebiet = Reines Wohngebiet

Das übrige Planungsgebiet weist reine Wohnbebauung aus. Der Charakter der reinen Wohnbebauung soll in diesem Bereich erhalten bleiben.

Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

Bei der Bebauung handelt es sich um freistehende Gebäude. Durch die Festsetzung "Einzel- und Doppelhäuser" bleibt auch

bei einer Verdichtung der Bebauung der vorhandene Charakter erhalten.

Durch die Landesbauordnung 1984 werden die Grenzabstände hinreichend bestimmt. Eine Notwendigkeit zur Begrenzung der Bautiefe ergibt sich aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte nur für den Bereich entlang des Beckenstrangs aufgrund der vorhandenen Leitungen.

Zu den Erschließungsstraßen soll ein ausreichender Gebäudeabstand eingehalten werden, die Abstandsflächen sollen als Vorgärten dienen. Dieser Forderung genügen die im Plan dargestellten Baugrenzen.

Geschossigkeit

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Es handelt sich hierbei um ein- und zweigeschossige Wohnhäuser. Ein drei- und mehrgeschossiges Gebäude fügt sich in diesen näheren Umraum nicht ein. Insofern orientiert sich die festgesetzte Geschosßzahl am Gebäudebestand.

Im Bereich der Mühlenhöhe befinden sich eingeschossige Wohnhäuser mit einer Dachneigung von 48 °. Das Dachgeschoß stellt in diesen Fällen meist ein Vollgeschoß nach der Landesbauordnung dar. Eine maximal zweigeschossige Ausweisung ist somit erforderlich. Bei dieser Ausweisung mit einer Dachneigung von 48 ° wäre die Errichtung von zwei Vollgeschossen mit senkrecht aufsteigenden Wänden und einem darüber angeordneten Dachgeschoß unterhalb der Größe eines Vollgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW möglich. Ein solches Gebäude würde sich hier nicht einfügen. Aus städtebaulichen Gründen soll daher eine Höhenbeschränkung der Gebäude festgesetzt werden. Hierzu wird die Traufhöhe als das geeignete Mittel angesehen, da auf diese Weise die Gebäudetiefe in jedem Falle variabel bleibt. Durch die im Planbereich angegebene maximale Traufhöhe (TH), bezogen auf NN, ist es dem Bauherrn freigestellt, ein zweites Vollgeschoß im Dachgeschoß oder im Kellergeschoß vorzusehen.

Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ + GFZ)

Entsprechend der vorgesehenen WA- und WR-Gebiete wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (max. 0,6 im WA-Gebiet und im WR-Gebiet) werden in der bebauten Ortslage ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten. Eine städteplanerische Notwendigkeit, durch Festsetzung einer kleineren GRZ Einfluß auf die Gestaltung des Baugebietes zu nehmen, besteht nicht.

Für die Ermittlung der Geschoßfläche sind alle Vollgeschosse zugrunde zu legen. Ob und inwieweit die Nichtvollgeschosse bei der Geschoßflächenermittlung einbezogen werden, ist im Bebauungsplan festzusetzen. Im Hinblick darauf, daß dieses Gebiet nahezu bebaut ist und die noch mögliche Bebauung sich einfügen soll, ist es erforderlich, daß die Ermittlung der Geschoßfläche entsprechend der BauNVO in der Fassung von 1977 beibehalten wird. Der Verzicht auf Anrechnung der Geschoßfläche in den Nichtvollgeschossen läßt Störungen der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Baugebietes be-

fürchten. Aus diesem Grunde wird eine Anrechnung beibehalten.

Für Gebäude mit einer max. Geschößzahl II ist eine vom zulässigen Höchstmaß abweichende, kleinere GFZ von 0,8 vorgesehen. Dadurch wird gewährleistet, daß sich noch mögliche Bauvorhaben in die vorhandene städtebauliche Struktur Marbecks einfügen.

Auf Grundstücken mit zwingend zweigeschossiger Bauweise wünschen die Bauleute oft zur wirtschaftlichen Ausnutzung des Baukörpers den Ausbau des Dachgeschosses. Aufgrund ihrer geringeren Entscheidungsfreiheit bezüglich der Grundstücksbebauung soll ihnen eine höhere Grundflächenzahl zugestanden werden als den Bauleuten der übrigen Bauflächen. Für diese Grundstücke wird daher eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Eine Störung der vorhandenen Struktur des Baugebietes ist hierdurch nicht zu befürchten.

Für den Bereich der eingeschossigen Bauweise ist eine GFZ von 0,6 vorgesehen. Hierdurch wird eine hinreichende Nutzfläche des Dachgeschosses gewährleistet.

Sonstige Festsetzungen

Auf den Flurstücken 324 und 349 befindet sich ein Kinderspielplatz, dessen Größe in Relation zur Größe des Plangebietes ausreichend bemessen ist. Die Ausweisung eines 2. Kinderspielplatzes ist somit nicht erforderlich.

VII. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 81 BauO NW

Obwohl alle Grundstücke bebaut sind, soll auf die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften im Bereich des WA- und WR-Gebietes nicht verzichtet werden. Erst hierdurch wird gewährleistet, daß bei Um- und Erweiterungsmaßnahmen die Einfügung in die umliegende Bebauung gegeben ist. Entsprechend dieser Zielvorstellung orientieren sich die Festsetzungen wie Dachform, Dachneigung, Drempehhöhe und Firstrichtung an der vorhandenen Bausubstanz.

Die Bauordnung NW '84 läßt eine stärkere Ausnutzung des Dachgeschosses zu als die abgelöste BauO NW, ohne daß dieses als Vollgeschoß anzurechnen ist. Der Spitzboden kann zu Wohnräumen ausgebaut werden, wenn ein Fenster anleiterbar ist. Werden im Bereich des Spitzbodens Dachgauben errichtet, tritt unter Umständen die Dachfläche als Gestaltungselement ganz in den Hintergrund. Da das städtebauliche Erscheinungsbild jedoch wesentlich durch die Dachform mitbeeinflußt wird, sollen Dachgauben im Bereich des Spitzbodens ausgeschlossen werden.

Die Dachgaube soll einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachgeschosses gewährleisten, andererseits aber auch als Gestaltungselement eingesetzt werden.

Zur Dachgaube wird daher folgende Festsetzung getroffen: "Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35 ° zulässig. Dachgaubenbreite max. 50 % der Trauflänge. Mindestabstand vom Ortgang 2,0 m. Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind nicht zulässig."

Bei den Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen Vorgärten und Hofflächen zu unterscheiden. Der Bereich zwischen den Baugrenzen, Straßenfläche und privaten Grundstücksflächen ist als eine gestalterische Einheit zu betrachten. Während die Erschließungsstraßen in der Bemessung an die reine Erschließung der Baugrundstücke angelegt sind, stellen die Vorgärten (in der Regel nur einige Meter) gestalterisch das begleitende Grün dar. Dem Wunsche der Eigentümer, ihre Flächen durch eine Einfriedigung darzustellen, soll zwar Rechnung getragen werden, jedoch soll dieses nicht den Blick auf die Häuserfront beeinträchtigen. Gleichzeitig ist aber auch zu gewährleisten, daß die Kinder beim Verlassen des Grundstückes rechtzeitig von den Verkehrsteilnehmern gesehen werden. Aus diesen Gründen wird die Höhe der Vorgarteneinfriedigung auf max. 70 cm Höhe beschränkt.

Für Einfriedigungen der Hofflächen, in der Regel entlang der Fußwege oder für die Eckgrundstücke, ist eine andere Höhe möglich. Eine maximale Höhe von 2,00 m läßt einerseits eine ausreichende Abschirmung zu, andererseits fügt sich diese Einfriedigung in das Baugebiet ein.

Zulässige Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 68 BauO NW)

Bei ebenerdigen Anbauten, es handelt sich hierbei in der Regel um spätere Erweiterungen, soll auf die festgesetzte Dachneigung verzichtet und ein Flachdach zugelassen werden. Um zu gewährleisten, daß der Flachdachanbau einen untergeordneten Gebäudeteil darstellt, soll dessen maximale Grundfläche auf 25 % des vorhandenen Hauptgebäudes begrenzt werden.

Dachgauben sollen einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglichen, andererseits aber auch als Gestaltungselement eingesetzt werden. Je geringer die Dachneigung und damit auch die Dachfläche ist, desto höhere Anforderungen sind an die Gestaltung der Dachgaube zu stellen. Die Errichtung einer Dachgaube bei Dachneigungen unter 35 ° wird daher nur ausnahmsweise zugelassen, wenn sie sich deutlich unterordnet und in die im Baugebiet bereits vorhandenen Baukörper in Material und Form einfügt.

VIII. Natur und Landschaft

Sämtliche Grundstücke sind bebaut und die Straßenflächen vorhanden und ausgebaut.

Der derzeitige Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest. Die Baugrenzen selbst wurden teilweise so eng gefaßt, daß die Ausschöpfung der GRZ eigentlich nicht möglich ist. Eine erhebliche Versiegelung der Grundstücke durch Garagen und Nebenanlagen ist zur Zeit zulässig.

Die überarbeitete Fassung sieht ebenfalls eine GRZ von 0,4 vor. Lediglich durch die geänderte Festsetzung der Baugrenzen wird heute die Erreichbarkeit der zulässigen GRZ ohne Befreiung oder Verlegung der Baugrenze ermöglicht. Die reine Ausräumung der Diskrepanz stellt keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Durch die Umstellung auf die BauNVO `90 erfolgt die

Begrenzung der Bodenversiegelung auf 60 %. Hierdurch wird eine erhebliche Verbesserung des Naturhaushaltes gegenüber der heutigen Zulässigkeit erzielt.

IX. Flächengliederung und stat. Angaben

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 3,15 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

	ha	%
Reines Wohngebiet	1,87	59,4
Allgemeines Wohngebiet	0,65	20,6
Grünfläche/Kinderspielplatz und Fläche für Versorgungsanlagen	0,27	8,6
Verkehrsfläche	0,36	11,4
geschätzte Wohnungszahl		46
Einwohnerzahl unter Zugrundelegung eines Einwohnerkoeffizienten von 3,2	147	EW
Wohndichte = EW/Bauland		58,3 EW/ha
Siedlungsdichte = EW/Fläche des Bebauungsplanes		46,7 EW/ha

X. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücksgrenzen konnten in den Ausweisungen berücksichtigt werden. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

XI. Überschlägliche Kostenermittlung

Da die Straßen ausgebaut sind und die Ver- und Entsorgung gesichert ist, fallen keine Kosten an.

XII. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Für das Stadtgebiet Borken wurde eine Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen durchgeführt. Hiernach sind für den Planbereich weder Bodenverunreinigungen noch Altlasten bekannt.

XIII. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- a) Wasserrechtliche Festsetzungen
Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Borken.
- b) Baudenkmale
Innerhalb des Planbereiches und unmittelbar angrenzend bestehen keine Baudenkmale.

c) Bodendenkmale

Innerhalb des Planbereiches sowie unmittelbar angrenzend
sind keine Bodendenkmale bekannt.

Borken, 15.03.1994

- Planungsamt -

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hans-Joachim', written over a horizontal line.

Vekorn