

Begründung

zur

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bönen Nr. 3 „Auf Vorwigs Hofe“

Bauherr:

Architekten
Dipl.-Ing. Gräfe, Dipl.-Ing. Rabura
Auf der Kornburg 11
59199 Bönen

Bönen, 28.05.2004

Gemeinde Bönen
Fachbereich II
Team Planen und Bauen

Gemeinde Bönen
Satzungsgemäß ausgelegt
in der Zeit
vom 09.06.2004
bis 09.07.2004
in 59199 Bönen Rathaus
Am Bahnhof 7
Bönen, den 13.07.2004
Der Bürgermeister
Im Vertretung Auftrag

Begründung:

Im September 2003 haben die ersten Bauherren im Rahmen des Freistellungsverfahrens mit ihrem Bauvorhaben begonnen.

In der Anwendung des Vorhaben- und Erschließungsplanes haben sich jedoch einige Schwachpunkte herausgestellt.

Nachdem der Kreis Unna ein Bauvorhaben aufgrund einer festgestellten Zweigeschossigkeit vorläufig stillgelegt hat und immer mehr Bauherren auf den Kreis Unna und die Gemeindeverwaltung zukamen, um Beschwerde einzulegen, sah der Kreis Unna die Notwendigkeit einer Prüfung eines jeden einzelnen Bauvorhabens.

Ergebnis dieser Prüfung war, dass bei 18 von 26 errichteten Vorhaben eine Überschreitung der Traufhöhe festgestellt wurde.

Anzumerken ist, dass dieser Vorhaben- und Erschließungsplan der einzige Plan aus der jüngeren Vergangenheit ist, bei dem die Traufhöhe bei 3,50 m mit dem Bezugspunkt Oberkante Straßenrand festgesetzt ist und OKFF EG bei + 0,35m liegen darf. Die Firsthöhe wurde bei 8,50 m festgelegt, hat jedoch als Bezugspunkt OKFF EG.

Daher ist es möglich, ohne die Bauherren und Architekten schützen zu wollen, dass die Planungsbüros von ein und demselben Bezugspunkt ausgegangen sind.

Hinzu kommt, dass im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan die neu definierten NN-Höhen mit der Anschüttung von ca. 50 cm nicht eingetragen sind.

Der Rat der Gemeinde Bönen hat in seiner Sitzung am 27.05.2004 die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Auf Vorwigs Hofe“ beschlossen.

Folgende Punkte wurden im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 geändert:

- 1.: Traufhöhe: die Traufhöhe wird auf 3,50 m begrenzt, der Bezugspunkt wird jedoch analog der Firsthöhe auf OKFF EG festgesetzt
- 2.: Geländehöhe: der Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit neuen definierten NN-Höhen analog der genehmigten Straßenplanung ergänzt
- 3.: Bei Prüfung des Planes ist aufgefallen, dass ein Planzeichen, d. h. eine Linie, nicht dargestellt ist.

Hierbei geht es um ein Planzeichen Nr. 15.14 gem. § 1, 2 PlanzV i. V. mit der „Anlage zur Planzeichenverordnung 1990“ zur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. §§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO“.

Die Baufelder grenzen sich durch das Maß ihrer Nutzung bereits voneinander ab, sodass durch ein Eintragen der entsprechenden Grenzlinie der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht geändert würde. Die Linie hat deklaratorische Wirkung, d. h. sie verdeutlicht nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits erfolgte Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO.

Gem. § 2 PlanzV 1990 sollen die in der Anlage enthaltenen Planzeichen verwendet werden. Entlang des Flurstücks 166 wurde das Planzeichen Nr. 15.14 nicht eingetragen und muss entsprechend ergänzt werden (siehe Anlage 1).

Abschließend ist festzustellen, dass unter objektiver Betrachtung des überwiegenden Teils der bereits fertiggestellten Bauvorhaben, der planungsrechtlich gewollte städtebauliche Grundgedanke des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Auf Vorwigs Hofe“ eingehalten wurde.