Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11
„Auf dem Holtfeld / Friedhofstraße“
(gem. §13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung vom 23.05.2013
geändert u. ergänzt 08.10.2013

Kommune	Vorhabenträger	Planungsbüro
Gemeinde Bönen Am Bahnhof 7 59199 Bönen	Lebensräume gestalten GmbH Ein Gemeinschaftsunternehmen von: Evangelisches Perthes-Werk e.V. Wittekindshof - Diakonische Stiftung für Menschen mit Behinderungen Wienburgstraße 62 48147 Münster	gramsarchitekten Hohlweg 2 59199 Bönen

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgrundlagen

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit
1.1 Ziele und Zwecke der Planung
1.2 Anlass und Erforderlichkeit

2. Angaben zum Bebauungsplangebiet
2.1 Räumliche Lage
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
2.3 Gebiets- und Bestandssituation
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation
2.5 Erschließung

3. Übergeordnete planerische Vorgaben
3.1 Regionalplanung / Ziele der Raumordnung
3.2 Landschaftsplan
3.3 Flächennutzungsplan
3.4 Benachbarte Bebauungspläne
3.5 Sonstige Satzungen und Bestimmungen

4. Untersuchungsrahmen –
Überblick über die öffentlichen und privaten Belange

II. Städtebauliche Planung

5. Städtebauliches Konzept

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
6.1 Art der baulichen Nutzung
6.2 Maß der baulichen Nutzung
6.3 Bauweise

7. Baugestalterische Festsetzungen
7.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
7.2 Festsetzungen zur Dachform, Materialien, Fassadengestaltung, Garagen bzw. Stellplätze

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung
8.1 Erschließung
8.2 Energie- und Wasserversorgung sowie Entsorgung und Entwässerung

9. Sonstige Belange
9.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
9.2 Bodenschutz
9.3 Immissionsschutz
9.4 Belange des Denkmalschutzes
9.5 Klimaschutz

9.6 Natur, Freiraum und Artenschutz

10. Bodenordnung

11. Flächenbilanz

12. Kostenschätzung

13. Verfahrensvermerke

14. Quellenangaben

I. Planungsgrundlagen

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel eine Wohnanlage für 24 körperlich und geistig behinderte Menschen planungsrechtlich zu sichern. Weitere Flächen für Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung sind dabei ebenfalls vorgesehen. Die umliegende Bebauung ist überwiegend Wohnbebauung, sodass die Gebietskategorie daran anknüpft.

Die Wohnanlage soll die bestehenden Wohn- und Betreuungsangebote der Eingliederungshilfe im Kreis Unna ergänzen; insbesondere, um die Variante eines regionalen stationären Wohnangebotes für junge Erwachsene mit geistigen und mehrfachen Behinderungen. Dadurch soll im Kreis Unna die bestehende Versorgungslücke weiter geschlossen werden.

Die weiteren Wohnbauflächen sollen einer individuellen Bebauung dienen, die sich gleichzeitig aber in den Bestand einfügt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Grundsätzlich haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 25.10.2012 dem Wohnprojekt und dem städtebaulichen Konzept zugestimmt. Es ist somit entschieden worden, die derzeitige Grünfläche für eine Wohnanlage für Menschen mit Behinderung, sowie weiterer Wohnbebauung, nutzen zu dürfen. Der Vorhabenträger ist die Lebensräume gestalten GmbH.

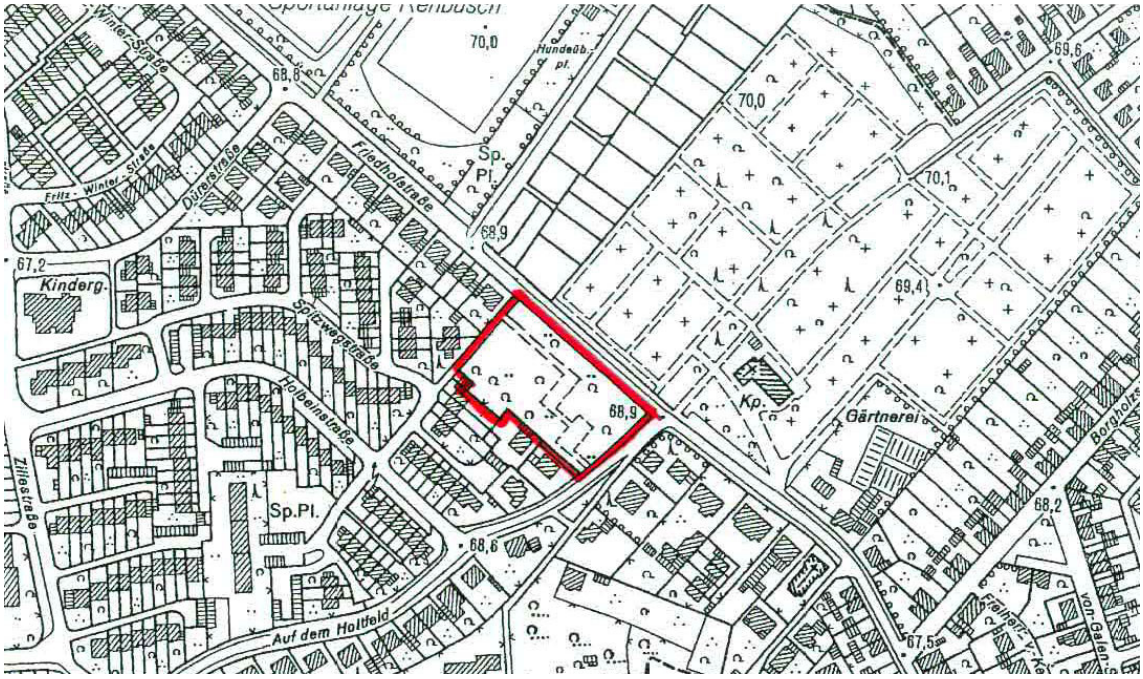
2. Angaben zum Bebauungsplangebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Altenbögge in der Gemeinde Bönen.
Nördlich befindet sich der kommunale Friedhof sowie das Königsholz, Bebauungsplan Nr.34.
Östlich befindet sich die Bebauung der Friedhofstraße.
Westlich und südlich befindet sich die Wohnbebauung des Bebauungsplan Nr. 2a.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet ist ca. 0,59 ha groß.



Geltungsbereich des Plangebietes, ohne Maßstab, i.O. 1:5000

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke :
Gemarkung: Bönen, Flur: 19, Flurstück: 1072 und 1080
Die Größe beträgt 5.882 m²
Eigentümerin ist die Gemeinde Bönen.

2.3 Gebiets- und Bestandssituation

Zur Zeit wird die Fläche als öffentliche Grünfläche genutzt und ist mit einem gepflasterten Gehweg und vereinzelten Hochpflanzbeeten versehen. Die Grünfläche ist keiner speziellen Freizeitnutzung zugeführt, sondern wird von den Bewohnern des umliegenden Gebietes z. B. als Auslauffläche für Hunde genutzt. An der „Friedhofstraße“ entlang befindet sich eine Baumreihe. Weitere vereinzelte Bäume finden sich verstreut auf der Fläche. Zur im Westen liegenden Bebauung der „Spitzwegstraße“ befinden sich Buschwerk und einzelne Bäume. Im Norden ist ein Fußweg zwischen „Spitzwegstraße“ und „Friedhofstraße“ auf der Fläche angelegt.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan (rechtswirksam am 11.11.2005) stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die Fläche liegt weiterhin im Bebauungsplan Nr. 2 a „Auf dem Holtfeld“, in dem sie als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Da der Bebauungsplan vor der Neuaufstellung des FNP rechtskräftig wurde (Rechtskraft BPL 2a 15.06.1980), entspricht diese Festsetzung also mittlerweile nicht mehr dem Planungsziel des Flächennutzungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Holtfeld /

Friedhofstraße“ wird diesen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 a „Auf dem Holtfeld“ überlagern und geltendes Planungsrecht sein.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Holtfeld / Friedhofstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a (1) BauGB dient. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird gem. § 13a (2) Nr.1 BauGB i.v.m. § 13 (2 und 3) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen und auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet, da das Plangebiet eine Größe von 5.882 m² aufweist, wird das in § 13 (1) Nr.1 BauGB genannte Kriterium der max. Grundfläche von 20.000 m² erfüllt.

2.5 Erschließung

Die Erschließung an das öffentliche Verkehrsnetz für die Wohnanlage soll über die „Friedhofstraße“ und der Straße „Auf dem Holtfeld“ erfolgen. Die weitere Wohnbebauung soll über die „Friedhofstraße“ sowie über die in das Baugebiet führende „Planstraße A“ erfolgen. Alle Straßen befinden sich in einer verkehrsberuhigten Zone bei einer maximal zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h.

3. Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Regionalplanung / Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund-West, wird die Fläche des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Für die nähere Umgebung werden keine besonderen Aussagen getroffen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wurde am 11.11.2005 rechtswirksam.

3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 a „Auf dem Holtfeld“, der am 15.06.1980 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan hat eine Gesamtgröße von ca. 29 ha. In den Baufeldern des Planes werden folgende Festsetzungen getroffen:
Dürerstraße WA GRZ 0,4, GFZ 0,5 Satteldach
Dürerstraße WR GRZ 0,4, GFZ 0,8 Flachdach
Auf dem Holtfeld WR GRZ 0,4, GFZ 0,8 Satteldach
Auf dem Holtfeld WA GRZ 0,4, GFZ 1,2 Flachdach
Offene Bauweise, Einzel- & Doppelhäuser sowie Hausgruppen

3.5 Sonstige Satzungen und Bestimmungen

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Bönen umfasst auch das Plangebiet. Bei der geplanten Bebauung wird deshalb gesteigerter Wert auf die möglichst große Erhaltung der schützenswerten Bäume gelegt.

4. Untersuchungsrahmen – Überblick über die öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind alle für die Abwägung bedeutsamen Belange zu ermitteln und zu bewerten. Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die im Rahmen dieser Planung relevanten Belange:

Lfd.Nr.	**Belang**	**Ist der Belang betroffen?**		
		Nein	**Ja**	
			Positiv	**Negativ**
1	Belang des *Umweltschutzes, Klimaschutzes und einer natürlichen Lebensgrundlage*			
1.1	Klimaschutz	x		
1.2	Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege, insbesondere			
	Schutzgut Fauna			x
	Schutzgut Flora			x
	Schutzgut Boden			x
	Schutzgut Wasser	x		
	Schutzgut Luft/Klima			x
	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	x		
	Landschaft	x		
	Biologische Vielfalt	x		
1.3.1	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	x		
1.3.2	Sonstige Schutzgebiete (z.B. NSG)	x		
1.4.1	Altlasten			x
1.4.2	Kampfmittel			x
1.5	Bergbau	x		
1.6	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	x		
1.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere			
	Lärm	x		
	Luft	x		
	Licht	x		
2.	*Soziale, demografische, kulturelle Belange*			
2.1	Dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung		xx	

2.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung		xx	
2.3	Schaffung u. Erhaltung sozial stabiler Wohnstrukturen		xxx	
2.4	Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung		xx	
3.	Ortsbild und *Baukultur*			
3.1	Erhaltung u. Fortentwicklung vorhandener Ortsteile		xx	
3.2	Gestaltung des Ortsbildes		xx	
3.3	Denkmalschutz	x		
4.	*Ökonomisch Belange*			
4.1	Erhaltung u. Entwicklung von Nahversorgungsbereichen	x		
4.2	Schaffung von Arbeitsplätzen		xx	

Zeichenerklärung für die Verdeutlichung der Bedeutung einzelner betroffener Belange durch Kreuze: x gering, xx deutlich, xxx außerordentlich

Die negativ betroffenen Belange wurden spezifischer untersucht. Die Ergebnisse sind in den Kapiteln *9.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen*, 9.*2 Immissionsschutz,* 9.5 *Natur, Freiraum und Artenschutz,* aufgeführt.

II. Städtebauliche Planung

5. Städtebauliches Konzept

Die Wohnanlage soll in die bestehende Wohnbebauung integriert werden und sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einfügen. Die restlichen Flächen des Plangrundstücks sollen durch Einzel- & Doppelhäuser sowie 2 Mehrfamilienhäuser mit je max. 5 Wohneinheiten ergänzt werden. Die Wohnanlage wird sowohl über die „Friedhofstraße“ als auch über der Straße „Auf dem Holtfeld“ erschlossen. Die Einzel- & Doppelhäuser werden jeweils von der „Friedhofstraße“ erschlossen. Die Mehrfamilienhäuser werden über die „Planstraße A“, die von der „Friedhofstraße“ ins Plangebiet führt, erschlossen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aus dem Vorhabens- und Erschließungsplan ergeben sich folgende Festsetzungen in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung:

Das mit WA 1 gekennzeichnete Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und dient der Unterbringung einer Anlage für soziale Zwecke. Gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung von Anlagen zu sportlichen Zwecken sowie die nach § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den Einzelhäusern & Doppelhaushälften (E, D) je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den Mehrfamilienhäusern je Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohneinheiten zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (3) BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine max. Gebäudehöhe von 6,75 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertige Dachhaut) von 4,50 m und eine Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.

6.3 Bauweise

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt.

7. Baugestalterische Festsetzungen

7.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird aufgrund der im Plangebiet angestrebten offenen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 in den mit WA 1 bis 3 bezeichneten Baugebieten festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird in den mit WA 1 bis 3 gekennzeichneten Baugebieten mit 0,8 festgesetzt.

7.2 Festsetzungen zur Dachform, Materialien, Fassadengestaltung, Garagen bzw. Stellplätze, Fluchttreppen und Nebenanlagen

Dachform

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Dächer als Flachdächer auszubilden (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB).

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Dächer von Hauptgebäuden als symmetrische Satteldächer mit der Traufseite zur erschließenden, fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche („Friedhofstraße“) auszubilden (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB). Baulich zusammenhängende Gebäude dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung, Dachfarbe, Traufhöhe und Firsthöhe ausgeführt werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden keine Festsetzungen bezüglich der Dachform getroffen.

Dacheindeckung

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden keine Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckung getroffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Dacheindeckungen ausschließlich mit Dachziegeln, Dachsteinen oder in Metall (Zink- oder Kupferblech) auszuführen. Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden keine Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckung getroffen.

Fassadengestaltung

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden keine Festsetzungen bezüglich der Fassadengestaltung getroffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Außenwandflächen von zusammenhängenden Gebäuden im gleichen Außenwandmaterial und in gleicher Farbe auszuführen. Materialwechsel innerhalb der Fassaden zu Gestaltungszwecken sind zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden keine Festsetzungen bezüglich der Fassadengestaltung getroffen.

Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO, sowie Fluchttreppen und Nebenanlagen, sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung

Die Erschließung des WA 1 erfolgt sowohl über die „Friedhofstraße“ als auch über der Straße „Auf dem Holtfeld“. Das WA 2 wird über die „Friedhofstraße“ erschlossen. Das WA 3 über die „Planstraße A“.
Der ruhende Verkehr, d.h. der private Stellplatzbedarf, ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Es gelten für das WA 1 die landesrechtlichen Bestimmungen gemäß § 51 BauO NRW (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf).
Für das WA 2 und WA 3 sollen 1,5 Stellplätze je WE erstellt werden.

Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der nordöstlich des Plangebiets liegende Geh- und Radweg wird von der Planung im Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplan Nr. 11 „Auf dem Holtfeld / Friedhofstraße“ nicht berührt und bleibt erhalten.

8.2 Energie- und Wasserversorgung sowie Entsorgung und Entwässerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser wird durch die Erweiterung der vorhandenen Netze sichergestellt.
Die Abwasserentsorgung des gesamten Plangebietes wird an den vorhandenen Mischwasserkanal (DN 800), der unter dem Fußweg im Norden zwischen „Friedhofstraße“ und „Spitzwegstraße“ liegt, angeschlossen. Bis zur „Friedhofstraße“ wird das Abwasser als

Trennsystem geführt. Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Gemeinde Bönen beauftragtes konzessioniertes Unternehmen.

9. Sonstige Belange

9.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Das Ingenieurbüro GUCH, Hamm, hat das Plangebiet auf Altlasten untersucht. Die orientierend auf dem Grundstück „Auf dem Holtfeld / Friedhofstraße“ durchgeführten Untergrunduntersuchungen haben keine Hinweise auf Untergrundauflastungen ergeben.
Die Kampfmittelauswertung ergab, dass die Fläche außerhalb eines Bombenabwurfgebietes liegt.

9.2 Bodenschutz

Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe, industrielle Reststoffe (z.B. Bauschutt) und Bodenmaterialien (z.B. belastete Böden, etc.) im Straßen- und Erdbau (z.B. Geländemodellierungen, Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Verfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau der Sekundärstoffe darf erst nach Zustimmung bzw. Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.3 Immissionsschutz

Eine Beeinträchtigung des Immissionsschutzes der angrenzenden Nutzungen ist durch die geplante Nutzung nicht zu befürchten.

9.4 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.5 Klimaschutz

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind entsprechend die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten.
Mit der Inanspruchnahme der Planfläche werden auch einige Bestandsbäume abgängig. Unter Berücksichtigung, dass die Bäume im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden, ergeben sich langfristig keine nachteiligen Wirkungen auf das Klima.
Der Bebauungsplan trifft jedoch keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien, um den Bauherren größtmöglichen Handlungsspielraum zu lassen. Es werden keine technischen Anforderungen benannt, die ggf. zu einem späteren Zeitpunkt überholt sein könnten. Die Baufelder sind so zugeschnitten, dass die Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien (hier speziell die Nutzung von Solarenergie) gegeben sind.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

9.6 Natur, Freiraum und Artenschutz

Die vorhandene Grünstruktur zeichnet sich durch Baumbestand und Rasenfläche aus. Durch die Planung werden einige Bäume abgängig. Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher sowie der bestehenden Baumschutzsatzung der Gemeinde Bönen auszugleichen ist.

Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, d.h. angrenzend an die vorhandene Bebauung Spitzwegstraße 42-45 und 52 a bzw. Auf dem Holtfeld 2 und 4, wird eine private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, auf der bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen werden. Diese wird in einer Breite von 4,00 m entlang der Grundstücksgrenze verlaufen.

Auf der auskragenden südwestlichen Fläche wird darüber hinaus eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern“ festgesetzt, die in der Legende zum Bebauungsplan sowie im Plan selbst erläutert bzw. dargestellt wird. Da dort eine gewachsene Baum- und Gehölzstruktur vorzufinden ist, können keine einzelnen prägnante Einzelbäume festgesetzt werden. Die vorhandene Vegetation muss vielmehr als einheitliches Ganzes betrachtet werden.

Nach Rodung der vorderen Teilbereiche der vorhandenen Grünfläche zu Gunsten der geplanten Wohnbebauung ist eine Strauchpflanzung mit Einzelbäumen zu entwickeln. Ggf. müssen hierfür notwendige Maßnahmen erarbeitet und umgesetzt werden.

Die Ausweisung „Grünfläche“ mit dem Erhaltungsgebot sowie die Festsetzung der Fläche mit der vorhandenen Baum- und Gehölzstruktur dient so als Abschirmung für die vorhandene Bebauung Spitzwegstraße 42-45 und 52 a bzw. Auf dem Holtfeld 2 und 4 und nimmt Rücksicht auf die Freizeitbereiche dieser Grundstücke.

Darüber werden auf der Teilfläche, auf der die Wohnanlage errichtet werden soll, vier erhaltenswerte Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt, da diese prägnant erscheinen bzw. die Intention ist, das Vorhaben in die vorhandene Vegetation einzubinden.

Zum Artenschutz ist von der Ingenieurgesellschaft Lindschulte, Münster, eine Artenschutzprüfung durchgeführt worden. Die Artenschutzvorprüfung 2 (Stufe 1 der Artenschutzprüfung) zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotsbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erfüllt werden und eine Ausnahmegenehmigung nicht erforderlich ist.

10. Bodenordnung

Eine Bodenordnung (Umlegung) ist nicht erforderlich, da sich das Plangebiet ausschließlich im Eigentum der Gemeinde Bönen befindet.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	**0,588 ha**
davon:	
Allgemeines Wohngebiet:	0,540 ha
Straßenverkehrsfläche:	
Planung öffentliche Fläche:	0,043 ha
Bestand	0,005 h

12. Kostenschätzung

Position	***Masse***	***EP***	***GP***
1. Verkehrsanlagen			
Fahrbahn öffentlich	280 m²	100,00 €	28.000,00 €
Gehweg öffentlich	m²	80,00 €	0,00 €
Stellplätze	Stück	2.000,00 €	0,00 €
Fahrbahn privat (Mischverkehrsfläche)	m²	80,00 €	0,00 €
Straßenausstattung	1 pauschal	5.000,00 €	5.000,00 €
Straßenentwässerung (Ablauf mit Anschlussleitung)	4 Stück	1.000,00 €	4.000,00 €
2. Entwässerungseinrichtungen			
SW-Kanal DN 250	63 m	315,00 €	19.845,00 €
SW- Schacht	2 Stück	2.600,00 €	5.200,00 €
Anschluss SW an öffentl. Kanal	2 Stück	7.500,00 €	15.000,00 €
SW-Hausanschlussleitung	7 Stück	1.100,00 €	7.700,00 €
RW-Kanal DN 300-400	33 m	310,00 €	10.230,00 €
RW-Schacht	2 Stück	2.200,00 €	4.400,00 €
RW-Hausanschlussleitung	7 Stück	1.100,00 €	7.700,00 €
RRB	m³	90,00 €	0,00 €
Drosselschacht	1 Stück	7.000,00 €	0,00 €
Verkehrsanlagen			37.000,00 €
Entwässerung			70.075,00 €
Gesamtsumme			107.075,00 €

13. Verfahrensvermerke

TT.MM.JJJJ Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

TT.MM.JJJJ Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie des Beteiligungsverfahrens gem. § 13a (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (2), §3 (2) BauGB

TT.MM.JJJJ Beteiligungsverfahren gem. § 13a (2) Nr.1

TT.MM.JJJJ i.V.m § 13 (2) Nr.1 und 2, § 3 (2), § 4 (2) BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)

TT.MM.JJJJ Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

TT.MM.JJJJ Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Bönen, Ausgabe Nr. xy, Jahr 2013

14. Quellenangaben

- DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989
- DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtische Planung, Juli 2002
- Orientierende Gefährdungsabschätzung für das Grundstück „Auf dem Holtfeld/Friedhofstraße“ in Bönen, Guch GmbH, Hamm, Januar 2013
- Gründungs- und geotechnisches Eignungsgutachten, für das Grundstück „Auf dem Holtfeld / Friedhofstraße“ in Bönen, Guch GmbH, Hamm, März 2013
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönen einschließlich Erläuterungsbericht. Bönen 2005
- Lindschulte Ingenieurgesellschaft: Artenschutz-Vorprüfung (Stufe I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf dem Holtfeld / Friedhofstraße“ in Bönen, Münster, Januar 2013
- 16. BImSchV: 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Bundesgesetzblatt Nr. 27/1990, ausgegeben zu Bonn am 20. Juni 1990, geändert am 19.09.2006
- TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 26, herausgegeben vom Bundesministerium des Inneren vom 28.09.1998

Bearbeitet i. Auftrag d. Vorhabenträgers

59199 Bönen, 2013.05.23
Geändert und ergänzt 2013.10.08
gramsarchitekten
Hohlweg 2
59199 Bönen

Vorhabenträger

Lebensräume gestalten GmbH
Ein Gemeinschaftsunternehmen von
Evangelisches Perthes-Werk e.V.
Wittekindshof - Diakonische Stiftung
für Menschen mit Behinderungen
Wienburgstraße 62
48147 Münster