

Begründung

(BBauG § 9 Abs. 8)

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Bönen-Nordböge

Aufgrund der Empfehlungen des Haupt- und Finanzausschusses vom 29. 4. 1976 nahm der Gemeinderat der Gemeinde Bönen am 13. Mai 1976 die vom Architekten Christoph Wilke und dem Planungsamt der Gemeinde Bönen vorgetragenen Änderungswünsche zum Bebauungsplan Nr. 8 Bönen-Nordböge zur Kenntnis und beschloß, den vorgenannten Bebauungsplan wie nachstehend aufgeführt zu ändern.

1. Nördlicher Bereich

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten viergeschossigen Baukörper sind nicht mehr zeitnah und auch in späterer Zukunft kaum realisierbar.

Aus der Vielzahl von Bauwünschen für diesen Raum wird ersichtlich, daß die im o.a. Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nicht in Anspruch genommen wird. Durch die getroffene Festsetzung -Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze- wird die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden in diesem Raum kaum zu verhindern sein.

Die für eine eingeschossige Bebauung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen dürfen allerdings nur begrenzt -im Hinblick einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Raumes- für die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden in Anspruch genommen werden können.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sollen daher aufgehoben und unter Berücksichtigung der teilweise vorhandenen Bebauung zur Bildung von lockeren Gruppierungen von eingeschossigen Gebäuden neu festgesetzt werden.

2. Mittlerer Bereich

Um jede Einförmigkeit zu vermeiden, sollen an Stelle der im westlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes fast ausschließlich vorgesehenen Reihenhausbauung teilweise lockere Gruppierungen von ein- und zweigeschossigen Gebäuden vorgesehen werden.

Die Lösung der Baumassen von der HAUPTerschließungsstraße und ihre lockere Gruppierung um die reinen Anliegerstraßen (Wohnstraßen "C-D-E") sollen dazu führen, daß sich lebendig wirkende Räume bilden, die beim Durchschreiten dieses Raumes nicht mehr als Folge von Straßen, sondern von Plätzen erlebt werden.

3. Bereich südlich der Straße "Am Haferkamp"

3.1 Beginnend von der Hammer Straße -L 665- bis zur westlichen Flurstücksgrenze 19.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 -Nordböggeder Gemeinde Bönen wurde eine durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche für die Errichtung von dreipunktförmigen dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der gut erhaltenen vorhandenen Bebauung und einem Überangebot an Miethausbebauung in der Gemeinde Bönen, soll dieses Gebiet unter Beachtung der vorh. Bebauung einer der eigentumsfördernden bis zu zwei Geschossen reichenden gelockerten Familienhausbebauung zugeführt werden.

3.2 Beginnend mit der östlichen Flurstücksgrenze 19 und endend mit der westlichen Plangrenze.

In diesem Gebiet wurden unter Berücksichtigung des z.Zt. noch geltenden Ortsrechts-Bebauungsplanes Nr. 8- zeichnerisch einige Hausgruppen (Reihenhaus) dargestellt. Die über den § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG für eine derartige Bebauung erforderliche Festsetzung für die Errichtung von Hausgruppen wurde im Bebauungsplan Nr. 8 nicht getroffen. Hieraus ergab sich, daß einzelne Bauinteressenten in diesem Raum, abweichend von der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, die Errichtung eines freistehenden Gebäudes beantragten und auch genehmigt bekamen. Damit dürfte die Realisierbarkeit einer Reihenhausbebauung nicht mehr gegeben sein.

Im Zuge des 5. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 8 soll daher dieser Bereich unter Beachtung der bereits erstellten Gebäude einer aufgelockerten zweigeschossigen Bebauung zugeführt werden.

4. Allgemeines

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 -Nordböggeder Gemeinde Bönen werden die anfallenden Erschließungskosten gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur geringfügig verändert.

Die Erschließungsanlagen wurden im Grundkonzept aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs wurde jedoch eine geringe Überarbeitung der Verkehrsführung erforderlich.

In dem Plangebiet wurden Sichtdreiecke als "nicht überbaubare Fläche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 festgesetzt. Innerhalb dieser Sichtdreiecke ist vorgesehen, die Nutzung (Bepflanzung, Einfriedigung usw.) auf 0,70 m Höhe, bezogen auf das Fahrbahnniveau, zu beschränken. Für die Wohnwege wurden Sichtdreiecke 3/65 m vorgesehen. Da diese Flächen außerhalb der zukünftigen Baugrundstücke liegen, wurden sie im Planentwurf nicht besonders dargestellt.

Stellplätze und Garagen wurden bis auf die Gemeinschaftsgaragen an der Planstraße "B" (hier für Block A + B) und an

dem Wohnweg "E" (hier für Block "C") nicht festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Der Geltungsbereich zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 -Bönen-Nordböge- wird wie folgt begrenzt:

Beginnend am südwestl. Grenzstein des Flurstückes 85 aus Flur 7, Gemarkung Nordböge, der am nördl. Böschungsfuß der Brückenböschung der Schulstraße -K 4357- steht; dann die Brückenböschungen einschl. die Schulstraße -K 4357- in südwestl. Richtung überquerend bis zum Wirtschaftsweg, diesen Wirtschaftsweg in südl. Richtung überquerend bis zum nordwestl. Grenzstein des Flurstückes 176 aus Flur 7, Gemarkung Nordböge; von hier aus in südlicher Richtung entlang der westl. Grenzen der Flurstücke 176 und 174 aus Flur 7 der Gemarkung Nordböge bis zur nördl. Straßengrenze der Straße "Am Haferkamp", diese dann überquerend bis zum Flurstück 16 aus Flur 6, Gemarkung Nordböge; von diesem Punkt aus in südöstl. Richtung gradlinig ca. 75 m verlaufend das Flurstück 16 aus Flur 6, Gemarkung Nordböge durchquerend, sodann in östl. Richtung schwenkend bis zum Grenzstein des Flurstückes 42 aus Flur 6, Gemarkung Nordböge; von hier aus entlang der südl. Grenzen der Flurstücke 42, 43, 44, 45, 19, 20, 22, 23, 38 und 39 aus Flur 6, Gemarkung Nordböge in östl. Richtung verlaufend bis zur westl. Straßengrenze der Hammer Straße -L 665-; sodann entlang der westl. Grenze der Hammer Straße -L 665- in nördl. Richtung bis zur nördl. Straßengrenze -Am Haferkamp- verlaufend; von diesem Punkt aus in westl. Richtung entlang der nördl. Straßengrenze -Am Haferkamp- die Einmündung der Heinrichstraße überquerend bis zur östl. Grenze des Weges; weiter entlang in nördl. Richtung an dieser östl. Wegegrenze bis zur südl. Sportplatzgrenze -Flurstück 11 aus Flur 7, Gemarkung Nordböge-; dann entlang der südl. Grenzen der Flurstücke 11 und 92 in östl. Richtung bis zum südöstl. Grenzstein des Flurstückes 92 aus Flur 7, Gemarkung Nordböge; weiter verlaufend in nördl. Richtung entlang der östl. Grenzen der Flurstücke 92, 110 und 111 aus Flur 7, Gemarkung Nordböge bis zum nordöstl. Grenzstein des Flurstückes 111; dann entlang in westl. Richtung der nördl. Grenze des Flurstückes 111 bis zur östl. Grenze des Flurstückes 145 aus Flur 7, Gemarkung Nordböge; weiter entlang in nördl. Richtung der östl. Grenze des Flurstückes 145 bis zur südl. Straßengrenze -Schulstraße -K 4357-, diese Straße nach Norden überquerend bis zur nördl. Straßengrenze der Schulstraße -K 4357-; von hier aus entlang der nördl. Straßengrenze in Richtung Westen die Straße -Kapel-lenweg- überquerend, dann weiter entlang des Böschungsfusses der Brückenböschung -Schulstraße -K 4357- in Richtung Westen bis zum Ausgangspunkt.

Bönen, im August 1978

Der Gemeindedirektor:

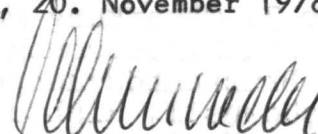
Im Auftrage

Becker
(Becker)

b.w.

Diese Begründung hat gem. § 2 (6) des BBauG vom 8. September 1978 bis 9. Oktober 1978 einschließlich in Anlehnung an die erneute Verfügung des RP vom 26. Juni 1978, Az.: 35.2.1-4-216/77, nochmals zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Bönen, 20. November 1978


(Schmiedel)
Gemeindedirektor

