

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. 15

" B O R G H O L Z "

in der Gemeinde Bönen

Kreis Unna

Gemeinde Bönen, Bebauungsplan Nr. 15, Borgholz

Der Rat der Gemeinde Bönen beschloß in seiner Sitzung am 10. 5. 1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des BBauG § 30 und hat das Bauamt der Gemeindeverwaltung beauftragt, die Erarbeitung eines Bebauungsplanes zu veranlassen.

Mit der Planung wurde die Ingenieurgesellschaft Planbau, 4750 Unna, beauftragt.

1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 17,1647 ha und bildet im nördlichen Bereich der Ortslage Altenbögge-Bönen im Borgholz den Abschluß der Wohnbebauungsfläche gem. der Ausweisung des Flächennutzungsplanes. Wegen der außergewöhnlichen Größe der Fläche und des sich dadurch ergebenden Realisierungszeitraumes, der sich wahrscheinlich über Jahre erstreckt, wird zur Vermeidung von Planänderung im Realisierungsstadium das große Baugebiet in zwei Abschnitte unterteilt. Der Geltungsbereich des vorgenannten Gebietes ist in dem als Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan im M. 1:5000 näher gekennzeichnet.

2. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15, Borgholz, ist der Flächennutzungsplan, der am 30. 1. 1980 durch den Regierungspräsidenten genehmigt wurde. In den Erläuterungen zu diesem FNP wird festgestellt, daß die noch unbebaute Wohnbaufläche nördlich der Gartenstraße eine Fläche darstellt, die das "natürliche" Bedürfnis an Zuwachs von Wohnbauflächen abdecken soll, im Rahmen der untersuchten notwendigen Erweiterungen und Bedürfnissen zur Entwicklung der Gemeinde Bönen.

Gemeinde Bönen, Bebauungsplan Nr. 15, Borgholz

Die sowohl in der Gemeindeverwaltung als auch in der Wohnungswirtschaft festgestellte Nachfrage nach unbebauter Wohnbaufläche ist ein Faktor, der die Gemeinde veranlaßt hat, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Es wird städtebaulich ein Gebiet an die vorhandene Bebauung angeschlossen, das ein qualifiziertes Wohnquartier in einer ruhigen Randlage entstehen läßt.

Für die Gesamtgemeinde würde eine Strukturverbesserung herbeigeführt.

Unter diesen Voraussetzungen wird einer in sich abgerundeten städtebaulichen Gesamtlösung Rechnung getragen, wie sie in der vorbereitenden Bauleitplanung zum Ausdruck gebracht worden ist.

Dem Planer ist damit die Aufgabe gestellt, einen vorhandenen Ortsteil weiter zu entwickeln und zusammenhängende Gebiete oder Gruppen, entsprechend der dem gemeindlichen Wohnungsmarkt geforderten neuzeitlichen Wohnformen, entstehen zu lassen.

Dabei soll als Planungsziel die Aufgabe erfüllt werden, daß die Gesamtfläche eine städtebauliche Einheit in sich ist und gleichzeitig eine Einheit auch mit der angrenzenden Landschaft bildet.

Da jedoch zu erwarten ist, daß die Verwirklichung eines 17,2 ha großen Planes mit Schwierigkeiten verbunden ist, sollen unter Beachtung der vorgegebenen städtebaulichen Aspekte mind. zwei Pläne zu unterschiedlichen Zeitpunkten aufgestellt und verfahrensrechtlich unabhängig voneinander das Verfahren durchgeführt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Borgholz" der Gemeinde

Gemeinde Bönen, Bebauungsplan Nr. 15, Borgholz

Bönen wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 30. 1. 1980 gem. § 8, Abs. 2, BBauG entwickelt, in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung NRW.

4. Flächen des Gebietes

Gesamtfläche des im FNP in diesem Bereich ausgewiesenen Gebietes 17,1647 ha.

Plangebiet

Gebiet Schulze Kissing	7,3003 ha
Gebiet Gartenstr., Neubaugebiet	0,7804 ha
Gebiet Gartenstr., bereits bebaut	<u>1,0436 ha</u>
	9,1243 ha
	=====

1.0 Gesamtfläche B-Plan 15	8,0807 ha	100 %
1.1 Wohnbaufläche	6,7813 ha	84 %
1.2 Öffentl. Verkehrsfläche	1,2994 ha	16 %

2.0 Öffentl. Verkehrsfläche	1,2994 ha	100 %
2.1 WSS einschl. F + R	0,3315 ha	26 %
2.2 WS	0,6885 ha	53 %
2.3 W	0,2256 ha	17 %
2.4 F + R	0,0538 ha	4 %

3.0 Wohnbaufläche	6,7813 ha	100 %
3.1 WR I u. WA I	4,4473 ha	66 %
3.2 WR II u. WA II	2,3340 ha	34 %

Wohneinheiten

Ein- und zweigeschossige Eigenheime

73 Stck. eingeschossig

64 Stck. zweigeschossig

137 Stck. WE x 3 = 411 Personen

Gemeinde Bönen, Bebauungsplan Nr. 15, Borgholz

Daraus ergibt sich eine Wohndichte von

16,5 WE/ha und 27,5 WE/ha bzw.

49,24 E/ha und 82,26 E/ha.

Somit ist eine städtebauliche Konzeption geschaffen worden, die der Randlage entsprechend großzügige und individuell gestaltete Räume mit hohem Wohnwert entstehen läßt.

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet "WR" bzw. allgemeines Wohngebiet "WA" festgesetzt. Für die Bereiche, in denen eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist, wird aus Gründen der Gestaltung und zur Schaffung eines Raumbildes in Verbindung mit den Grünflächen (Gärten) die Festsetzung "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" getroffen.

Insbesondere wird hier dem Bedürfnis nach Wohnen in Eigenheimen Rechnung getragen. Außerdem ist berücksichtigt, daß die Unterbringung der zugehörigen Personenkraftwagen auf dem Grundstück erfolgen kann.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bönen Nr. 15 -Borgholz- wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Untersucht wurde die Einwirkung der vorhandenen Schießsportanlage und die Einwirkung der geplanten Straßen-Neubaumaßnahme L 665 n und K 42 n.

Die nachgewiesene Pegelüberschreitung wird durch nachstehend aufgeführte bauliche Maßnahmen an der Schießanlage vor Fertigstellung der Einzelbauvorhaben auf den zulässigen Pegelwert reduziert:

Bauwerksausführungen

Die genannten bauakustischen Anforderungen werden mit folgenden Bauwerksausführungen erreicht:

Gemeinde Bönen, Bebauungsplan Nr. 15, Borgholz

Wände

Einschalige Wandkonstruktion

Aufbau: Einschaliges Mauerwerk oder Leichtbeton,
11,5 cm dick, erforderl. Flächengewicht
100 kp/qm

Zweischalige Wandkonstruktion in Leichtbauweise

Aufbau: Tragwerk aus Holz oder Stahl mit Außen- und Innenschale. Innenschale durch Schwingelemente von der Tragkonstruktion abgehängt. Hohlraum zwischen den Schalen mit Faserdämmstoff aufgefüllt.

weitere Daten: Flächengewichte: Außen- und Innenschale je ca. 20 kp/qm
Abstand zwischen den Schalen: 10 cm
Material Außenschale: Asbestzementplatten o.a.
Material Innenschale: Heraklith-Leichtbauplatten bzw. Heraklith-Akustikplatten, z.B. 'Herakustik'
Schwingelemente: Knauf-Federschiene 60/27
(Fa. Gebr. Knauf, Iphofen)
oder Dreileisten-Schwingholz
(Fa. Faist KG, Krumbach-Schwaben)
Faserdämmstoff: Typ WZ-w oder W-w nach DIN 18165 /5/, ca. 40 mm dick, längenspezifische Strömungsresistenz
5 50 kNs/m⁴

Ausführung: Siehe Regelquerschnitt Bild 1, Anh. 2
1 - Außenschale
2 - Tragwerk
3 - Faserdämmstoff
4 - Schwingelemente
5 - Innenschale

Gemeinde Bönen, Bebauungsplan Nr. 15, Borgholz

Dach

Einschalige Dachkonstruktion

Aufbau: Platten auf Tragwerk verlegt. Flächengewicht der Platten 55 kp/qm.

Zweischalige Dachkonstruktion in Leichtbauweise

Aufbau: Tragwerk aus Holz oder Stahl mit Außen- und Innenschale. Innenschale durch Schwingelemente vom Tragwerk abgehängt. Hohlraum zwischen den Schalen mit Faserdämmstoff aufgefüllt.

weitere
Daten:

Flächengewichte: Außen- und Innenschale je ca. 15 kp/qm

Abstand zwischen den Schalen 10 cm

Material Außenschale: Well-Asbestzement o.a.

Material Innenschale: Heraklith-Leichtbauplatten bzw. Heraklith Akustikplatten z.B. 'Herakustik'

Schwingelemente: Knauf-Federschiene 60/27

(Fa. Gebr. Knauf, Iphofen)

oder Dreileisten-Schwingholz

(Fa. Faist KG, Krumbach-Schwaben)

Faserdämmstoff: Typ WZ-w oder W-w nach DIN 18165 /5/ ca. 40 mm dick, längenspez. Strömungsresistenz

5 50 kNs/m⁴

Ausführung: Siehe Regelquerschnitt Bild 2, Anh. 2

1 - Außenschale

2 - Tragwerk

3 - Faserdämmstoff

4 - Schwingelement

5 - Innenschale

Gemeinde Bönen, Bebauungsplan Nr. 15, Borgholz

Zur planungsrechtlichen Absicherung der notwendigen baulichen Maßnahmen und zur Deckung des finanziellen Aufwandes für diese Maßnahme wurde der Bereich der vorgenannten Anlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bönen Nr. 15 aufgenommen.

Die Schallimmission der geplanten Straßen-Neubau-
maßnahmen beträgt an den kritischen Aufpunkten im
Plangebiet tagsüber 51,3 dBA und nachts 40,7 dBA.
Aufgrund der geringen Pegelüberschreitungen, die
durch wahrscheinliche Planungsänderungen noch um
2 dBA gesenkt werden können, werden keine Schall-
schutzmaßnahmen erforderlich.

5. Erschließung und Versorgung

In dem Bereich der öffentl. Verkehrsfläche sind zu-
sätzliche Parkstreifen nicht vorgesehen, da die Ga-
ragen so angeordnet sind, daß Stellplätze für Besu-
cher jeweils ausreichend auf den Grundstücken vor-
handen sind.

Bei Baugenehmigungen für die Einzelbauvorhaben
wird der Nachweis für ausreichende Stellplatzflä-
chen erbracht, daß eine Behinderung des fließenden
Verkehrs ausgeschlossen werden kann.

Mülltonnenplätze wurden nicht ausgewiesen.

Die Gemeinde führt die Hausentsorgung mit fahrbaren
Müllbehältern durch, deren Unterbringung erfahrungs-
gemäß keine Schwierigkeit bedeutet.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine fast
mittig durch das Plangebiet verlaufenden Haupt-
erschließungsstraße.

Diese bietet nach Westen und nach Osten den An-
schluß an die gemeindliche Mitte und auch an die
überörtlichen Verbindungsstraßen an.

Gemeinde Bönen, Bebauungsplan Nr. 15, Borgholz

Im Nordwesten erhält das Gebiet Anschluß an ein vorhandenes Grüngelände mit ausgebautem Wanderwegenetz.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind durch eingeplante Sichtdreiecke an Einmündungen und Knotenpunkten in Anlehnung an die RAST' E die Nutzungen für Bepflanzungen und Einfriedigungen oder anderen Einbauten auf 70 cm Höhe, bezogen auf das Fahrbahnniveau, zu beschränken.

Die Flächen werden festgesetzt gem. § 9 BBauG als nicht überbaubare Fläche -Sichtdreieck-.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auf die Darstellung des entsprechenden Planzeichens nach DIN 18003 Nr. 13.4 verzichtet.

Ein ausreichender Bewegungsraum für Fußgänger ist durch Gehsteige an den Straßen vorhanden und wird sowohl quantitativ wie auch qualitativ durch zusätzliche Fußwege im Bereich der Grün- und Gartenflächen ergänzt in Zonen, in denen eine Beeinträchtigung durch Verkehr völlig ausgeschlossen wird.

6. Bodenordnung

Die vorgesehene Neubebauung des gesamten Gebietes greift in bestehende Eigentumsverhältnisse nicht so ein, daß zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung eine Ordnung des Grund und Bodens durch Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens gem. §§ 45 ff BBauG erforderlich wird.

Eigentumsänderungen regeln sich im normalen Bodenverkehr.

7. Voraussichtliche Kosten der Erschließung

A) Erschließungsanlage für das Gesamtgebiet

Gemeinde Bönen, Bebauungsplan Nr. 15, Borgholz

1.	250 m Kanal	500,-- DM/m	125.000,-- DM
2.	230 m Zubringerstr.	1000,-- DM/m	230.000,-- DM
3.	200 m Geh- u. Radw.	150,-- DM/m	30.000,-- DM
			<u>385.000,-- DM</u>
			=====

B) Erschließungsanlage für das Bebauungsplangebiet

1.	1300 m Kanal	400,-- DM/m	520.000,-- DM
2.	250 m Zubringerstr.	700,-- DM/m	175.000,-- DM
3.	1250 m Anliegerstr.	450,-- DM/m	562.500,-- DM
4.	300 m Geh- u. Radw.	150,-- DM/m	45.000,-- DM
5.	20 Stck. Straßenleuchten	3000,-- DM/m	60.000,-- DM
			<u>1.362.500,-- DM</u>
			=====

C) Grunderwerbskosten

1,5 ha x 5,-- DM/qm	75.000,-- DM
	=====

D) Schallschutzmaßnahmen am Schießstand

70.000,-- DM
=====

Gesamtkosten	1.890.500,-- DM
	=====

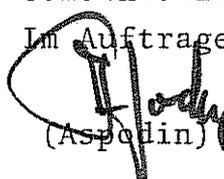
8. Gemeinschaftseinrichtung

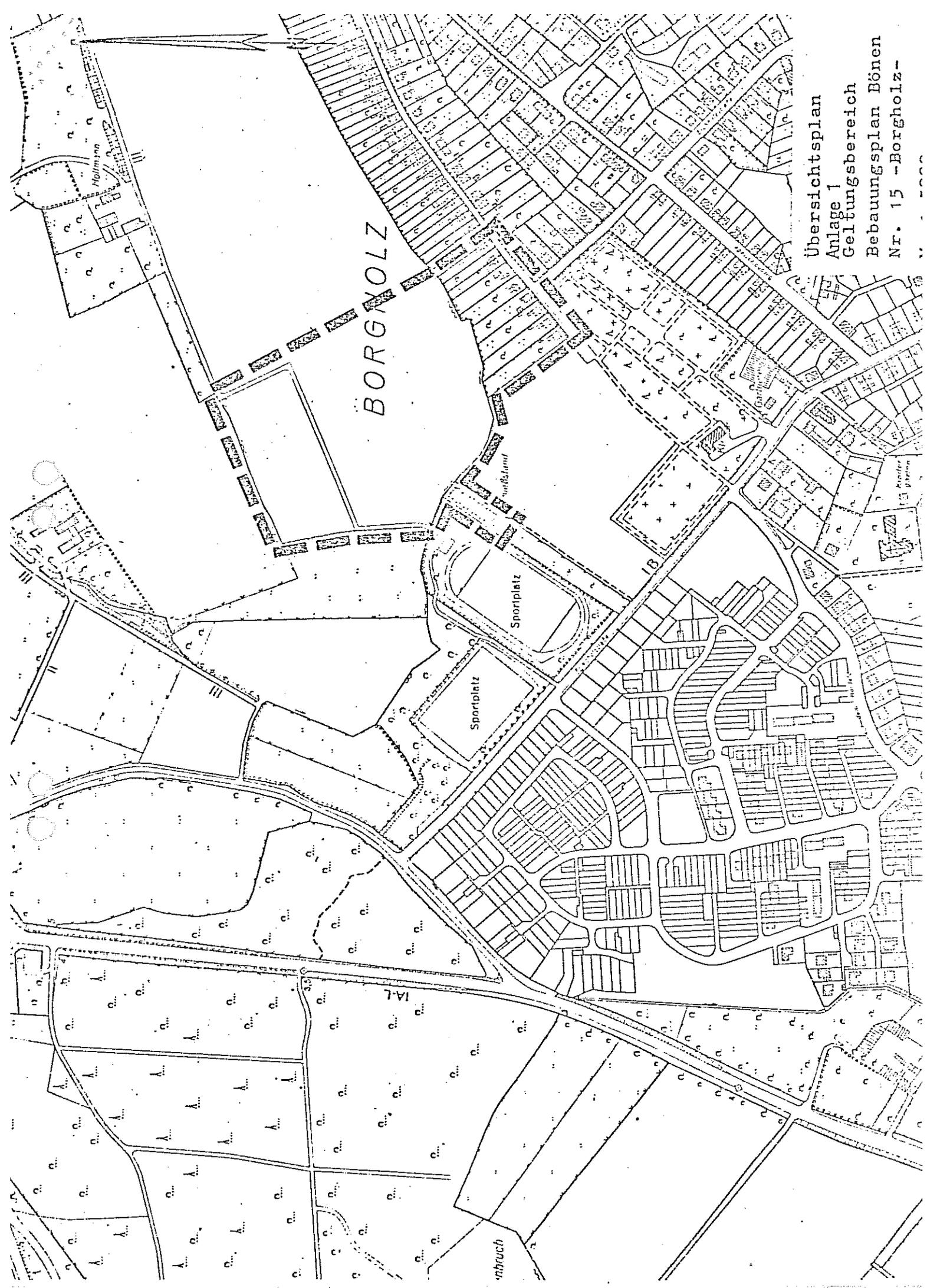
Die vorhandenen gemeindlichen, privaten und öffentlichen Anlagen sind in ausreichender Anzahl in näheren und zumutbaren Entfernungen für diesen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden und für alle zukünftigen Bewohner gut erreichbar.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BBauG.

Bönen, 11. März 1981

Der Gemeindedirektor:

Im Auftrage

(Aspodin)



Übersichtsplan
Anlage 1
Gelungsbereich
Bebauungsplan Bönien
Nr. 15 - Borgholz-

BORGHOLZ

Sportplatz

Sportplatz

IA-L

Einbruch