



Plangebiet:
Gemarkung Bönen
Flur 9
Flurstücke 384, 385, 391, 429, 420 (Teilbereich)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNG gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO und PlanzV

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9(1) Nr.1 BauGB

- Überbaubare Grundstücksfläche
Ein Überschreiten von Balkonen mit einer maximalen Tiefe von 1.50m über die überbaubare Grundstücksfläche ist zulässig
- WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) §16(2)u. §17(2) BauNVO
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) §16(2) BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung Punkt 2)
- TH: Maximale Traufhöhe bezogen auf OKFF EG des zugehörigen Gebäudes
(siehe textliche Festsetzung Punkt 2)
- FH: Maximale Firsthöhe bezogen auf OKFF EG des zugehörigen Gebäudes

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9(1) Nr.2 BauGB

- o offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHE gem. § 9(1) Nr.11 BauGB

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
(Flächen befinden sich im Privatbesitz)

FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN gem. § 9(1) Nr.12 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9(1) Nr.25 BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16(5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung Punkt 4)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. §9(7) BauGB
- Straßenlaterne

SONSTIGE ERLÄUTERENDE PLANZEICHEN OHNE RECHTSCHARAKTER

- vorhandene Gebäude
- geplante Gebäude

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNG gem. § 9(4) BauGB i.V.m. §86 BauO NRW

- Dachform**
Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 45° sind zulässig
- Außere Gestaltung**
Einzel- und Doppelhäuser sollen eine Einheit bilden.
Die zu verwendenden Materialien, die Dachneigung, Fassadenoberflächen sowie Fassadengliederung und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 IS. 58).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNG gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9(1) Nr.1 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Bebauungen gem. §4 BauNVO zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9(1)Nr.1 und §16(2)Nr.4 BauGB

Höhe der baulichen Anlagen:
Die höchstzulässigen Firsthöhen (FH) sind in der Planzeichnung bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden des zugehörigen Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
Die höchstzulässigen Traufhöhen (TH) sind in der Planzeichnung bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden des zugehörigen Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
Die Oberkante Fertigfußboden ist auf +/- 0.00 festgelegt.
- OKFF EG: Baufeld 1 = 74.90 ü. NN
- OKFF EG: Baufeld 2 = 73.95 ü. NN
- OKFF EG: Baufeld 3 = 74.00 ü. NN
Eine Überschreitung der höchstzulässigen Traufhöhen im Bereich von Zwerchhäusern kann zugelassen werden.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN gem. § 9(1) Nr.4 BauGB i.V.m. §23(5) BauNVO

Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9(1) Nr.25 BauGB

Die geplanten Grünflächen werden zukünftig als private Gartenflächen genutzt und mit standortgerechten Laubbäumen bepflanzt.
z.B.:
- Bergahorn = Acer pseudoplatanus
- Stieleiche = Quercus robur
- Eberesche = Sorbus aucuparia
Die Aussengrenzen des Planungsgebietes werden mit standortgerechten freiwachsenden Hecken bepflanzt.
z.B.:
- Hartriegel = Cornus sanguinea
- Hundsrose = Rosa canina
- Weißdorn = Crataegus monogyna

HINWEISE

- 1. Denkmalschutz**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Bönen und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DöSchG NRW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DöSchG NW).
- 2. Artenschutz**
Unter der Voraussetzung, dass die Gehölze nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit gefällt werden (also nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09.), werden mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote gem §44 BNatSchG vorbereitet.
- 3. Altlasten und Kampfmittelvorkommen**
Laut Altlastenauskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna liegen für die Grundstücksflächen des Planungsgebietes derzeit keine Altlastenverdachtsflächen vor. Die Kampfmittelauswertung ergab, dass die Fläche innerhalb eines Bombenabwurfgebietes liegt. Weitere Untersuchungen werden im Zuge der weiteren Planungen vorgenommen.
- 4. 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. Geländemodellierung, Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Verfüllung) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherren 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.
- 5. Bergbau**
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerkseigentum, Monopol III. In der Vergangenheit sind im Plangebiet bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN im Verfahren nach § 13a BauGB

- Planunterlagen**
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Bönen, den
- o.b.v.lng.
- Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren beschlossen. Gleichzeitig wurde die Offenlegung gem. § 13a (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am Bönen, den
- Bürgermeister
- Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat gem. § 13a (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen und Bauen ausgelegt.
Bönen, den
- Bürgermeister
- Behördenbeteiligung**
Die Beteiligung der Behörden hat gem. § 13a (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.
Bönen, den
- Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Bönen hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichen und Text, dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
Bönen, den
- Bürgermeister
- Inkrafttreten**
Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bönen, den
- Bürgermeister

GEMEINDE BÖNEN
Kreis Unna
Orsteil Bönen

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 12

"VITALISHOF" - Entwurf - Blatt 1/2



Datum:	16.02.2015
gez.:	MK
Maßstab:	1:500

ARCHITEKT AKNW
DIPL.-ING. THOMAS BUHL
AHORNWEG 3
58239 SCHWERTE
Tel: 02304 22395 Fax: 02304 23157
ThomasBuhl@Architekt-Buhl.de