



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WR Reines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

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

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0.3 Grundflächenzahl

FH max = Maximale Firsthöhe, Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH max = Maximale Traufhöhe, Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Fußweg / Radweg

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

RRB Flächen für Ver- und Entsorgung

Regenrückhaltebecken

Elektrizität

Pumpstation

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Spielflächer

Schutz- und Trenngrün

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Zu erhaltende Einzelbäume

Anzupflanzende Einzelbäume, Standort nachrichtlich nach Detailplanung geringfügig verschiebar, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger

Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger

Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

123 Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandener Kanal

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirststrichtung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirststrichtungen

35° - 45° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,00 m und die Traufhöhe die Höhe von 4,00 m bezogen auf die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterhänge Dachhaut.
Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (Sockelhöhe) darf die Höhe von 0,50 m bezogen auf die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße nicht überschreiten.
Der Bezugspunkt für das jeweilige Gebäude bzw. Gebäudeteil ist der nachfolgende im Bebauungsplan festgesetzte Höhenpunkt (Kanaldeckelhöhe ∇ KO...) bzw. der durch interpolieren zweier Höhenpunkte und/oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW zulässig.

3. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche und/oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW zulässig.

3.2 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO müssen - sofern diese zulässig sind - von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Fuß-/Radwege) und/oder öffentlichen Grünflächen mit ihrer Längs- oder Rückseite einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

4. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHN GEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohneinheiten errichtet werden, ist je Wohneinheit eine Grundstücksgröße von mind. 200 qm nachzuweisen.

5. **ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Entlang der Feldstraße und der Straße Kletterpoth sind keine privaten Grundstückszufahrten zulässig.

6. **MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Fußwege, Stellplätze und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (z.B. Ökopflaster).

7. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB**

7.1 Entlang der inneren Erschließungsstraßen sind hochstämmige bodenständige Laubbäume II. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebar.

7.2 Je angelfangener zusammenhängender 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger bodenständiger Laubbaum II. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen.

7.3 Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ ist eine 5 m breite Hecke aus bodenständigen Sträuchern und Gehölzen II. Ordnung sowie eine vorgelagerte Baumreihe - mindestens alle 20 m ein bodenständiger Laubbaum I. Ordnung - gem. Pflanzliste anzupflanzen.

7.4 Entlang der Feldstraße ist auf privaten Grundstücken eine 0,5 m breite, zweireihig versetzte Heidehecke (Pflanzabstand 0,25 m, Mindestqualität LST 1xv, MW, 70-80 Ho) mit entgültiger Höhe zwischen 1,20 m bis 1,80 m anzupflanzen.

7.5 Am westlichen Rand der Feldstraße ist mindestens alle 20 m eine Stieleiche (Mindestqualität Hst, 2xv, SIU 14-16) zu pflanzen.

7.6 Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Spielflächer“ sind mind. 3 hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste (Bäume für Spielflächer) anzupflanzen. Zusätzlich ist der Spielflächer mit bodenständigen Gehölzen gem. Pflanzliste einzugrünen.

7.7 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen.
Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Pflanzliste

Liste der wahlweise zu verwendenden Pflanzen:

Bäume I. Ordnung
Mindestqualität Hst, 2xv, SIU 14-16
Quercus robur (Stieleiche)

Bäume für den Spielflächer
Mindestqualität Hst, 2xv, SIU 14-16
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Quercus robur (Stieleiche)

Bäume II. Ordnung
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Prunus pyralis (Birne)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sträucher
Mindestqualität LST 1xv, MW, 70-80 Ho
Cornus betulus (Bambusheide)
Cornus avellana (Hasel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutheide)
Crataegus monogyna (Eingriffelter Weißdorn)
Eonymus europaeus (Pfaffenhutchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)

* Aufgrund der Giftigkeit der Früchte nicht für die Bepflanzung am Spielflächer geeignet

B. FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirststrichtungen zulässig. Die Hauptfirststrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

2. AUSSENWANDFLÄCHEN

2.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), als Holzverschalung (materialbeseitigt, dunkel lasiert oder weiß geschichtet) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschichtet) auszuführen.

2.2 Für untergeordnete Teillflächen (max. 15 % Wandflächenanteil, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Giebel etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

3. DACHFORM / DACHEINDECKUNG

3.1 Die Dächer sind als Satteldächer (Dachneigungen 35-45°), als Krüppelwalm- oder als Walmdächer mit Abwalmung bis maximal 1,5 m, senkrecht gemessen, oder als Putzdächer mit gegenseitigem Versatz bis maximal 1,0 m auszubilden.

3.2 Als Dächer sind im ungünstigen roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpflaster (Ziegel) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind Dachendeckungen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Glasdächer zur Solarenergieerzeugung).

4. VORGARTEN / EINFRIEDRUNGEN

Zwischen der überbaubaren Grundstückfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Abgrenzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Rasenkantenstreifen oder in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen gemäß Pflanzliste auszuführen. Mauern oder Mauerpfeiler sind in vorgenannten Bereichen nicht zulässig. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

HINWEISE

1. BODENWÄLER
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodentunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSHG NRW).
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSHG NRW), die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, schriftlich mitzuteilen.

2. BERGBAU
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerkseigentum „Bramel V“ und über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnis „Geothermie Königsborn“.
In der Vergangenheit hat es bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet gegeben.

3. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL
Bodenuntersuchungen sind mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
Werden bei den Erd- und Ausgrabarbeiten organische Auffälligkeiten festgestellt, so ist die Kreisverwaltung Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabebereich Bodenschutz/Altlasten) sofort zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. WASSERWIRTSCHAFT
Der Einsatz von Recyclingbaustoffen, industriellen Reststoffen und Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG. Diese ist vom Bauherren bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

5. NACHWEIS VON PRIVATEN STELLPLÄTZEN
Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: ...
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung, ...
den

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bönen ...
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Bönen ...
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat vom ... bis ... gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Bönen ...
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Bönen ...
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Bönen ...
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Bönen ...
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Bönen ...
Bürgermeister

GEMEINDE BÖNEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 43 „WOHN PARK AM SÜDHOLZ“

PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	Jan. 2007
PL ^{GR}	97 / 86
BEARB.	Bo
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG
WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA, STADTPLANER DAMPFSTRASSE 17 · 48631 CHAPPEL TELEFON 0254 9080-100 FAX 0254 9080-101	