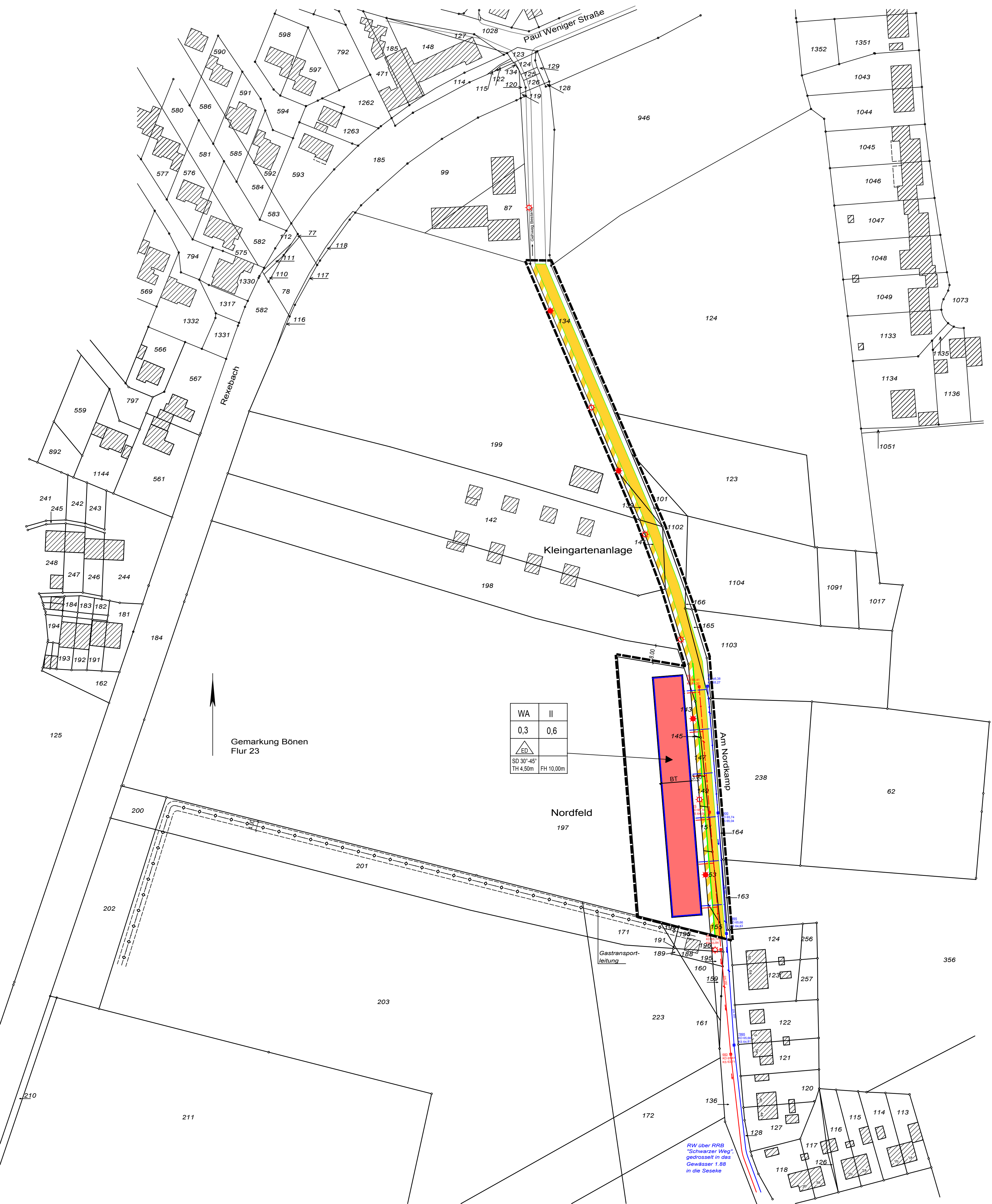


ERRICHTUNG VON WOHNHÄUSERN



I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Festsetzung

Art und Mass der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmass gem. § 16 (4) BauNVO
- TH Traufhöhe 4,50m Einzelhäuser und Doppelhäuser als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO. Bezugspunkt ist OK Erdgeschoss Fertigfußboden. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der ausseren Schnittkante der Aussenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- FH Die Firsthöhe beträgt max. 10,00 m ab Erdgeschoss Fertigfußboden

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11, 21 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

- 30°- 45° zulässige Dachneigung
- SD Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach

Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Gastransportleitung unterirdisch, einschl. Schutzstreifen
- Abstand Leitungsaussenkante und Stammmasse Baum sollte 5,00 m nicht unterschreiten

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7)
- BT Bebauungstiefe 14,00 m

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- Vorhandene Gebäude
- Bemaßung von Abständen
- Grenzen vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummern
- Straßenlaterne neu
- Straßenlaterne Bestand

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden ≤ 0,50m über die Straße "Am Nordkamp".

2. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

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

III. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Hauptkörper

Dächer sind mit Materialien der Grundfarbe rot, rotbraun oder schwarz einzudecken.

Firsthöhe darf bei eingeschossig festgesetzten Häusern von 10,00m ab Erdgeschoss Fertigfußboden nicht überschritten werden.

Der Bezugspunkt der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden ist ≤ 0,50 m über der Straße "Am Nordkamp" festzulegen. Der Bezugspunkt für das jeweilige Gebäude bzw. Gebäudeteil ist der durch Interpolieren zweier Höhenpunkte zu ermittelnde.

Geländehöhen für die Ermittlung der Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW (neue Geländeoberfläche).

Als Fassadenmaterial sind Putz und Klinker zulässig. Als Fassadenmaterialien für untergeordnete Bauteile sind auch Holz, Naturstein, Betonstein und matte Bleche zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind sowohl auf den Dachflächen, als auch an den Fassaden zulässig. Als Fassadenmaterial ausgeschlossen sind Klinker mit glänzenden Oberflächen und glasierte Klinker sowie Materialien mit glänzenden Oberflächen wie Fliesen, Keramikplatten, Kacheln oder Strukturgläser.

Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte haben sich in Material und Farbe an das Hauptdach anzupassen oder sind als verzinkte bzw. kupferne Stegblechverkleidungen oder als verglaste Gauben auszuführen.

Carports

Carports müssen aus leichten Konstruktionen bestehen. Sie müssen unmittelbar ins Freie führende Öffnungen, in einer Grösse von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände besitzen.

Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin dürfen in einer Höhe von 1,00 m erstellt werden.

Vorgärten

Vorgärten müssen mit Ausnahme der notwendigen Flächen für Eingänge, Stellplätze und Zufahrten begrünt werden.

Hoffflächen

Hoffflächen (Stellplätze) dürfen nicht bodenversiegelt werden. (möglich z.B. Okopflaster)

Kennzeichnung in Textform gem. § 9 (5) 2 BauGB

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen.

IV. HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie /Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 /1261; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Außenwerbung im Bereich von freien Strecken der Bundesfern-, Landes- und Kreisstraßen bedarf in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 28 StrWG NRW

3. Trag- und Gründungsschichten Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe und /oder Abbruchmaterialien, etc.) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien z.B. als Trag- oder Gründungsschicht, Flächenbefestigung oder Verfüllung von Baugruben, ist vom Bauherrn beim Kreis Unna, Fachbereich Natur- und Umwelt eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) 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 des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

4. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-2369, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

5. Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Hagen-Hamm. Lt. Lärmkarte des LANUV NRW liegt die Lärmbelastung tagsüber bei 55-60 dB(A). Nachts liegt der Schalpegel bei 50-55 dB(A). Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den geplanten Neubauten werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 festgesetzt. Es wird empfohlen, für Schlafräume und Kinderzimmer, vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen einzusetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, Stand der Katasterkarten

Bönen, den

Erarbeitung des Planentwurfes

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Für die Gemeinde

Bönen, den

Bürgermeister/in

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat gem. § 2 (1) BauGB am ____20__ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ____20__ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Bönen, Ausgabe Nr. ____

Bönen, den

Bürgermeister/in

Ratsmitglied Schriftführer

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte aufgrund des Schreibens vom ____

Bönen, den

Bürgermeister/in

Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____2018, durch die Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom ____2018 bis ____2018 durchgeführt.

Bönen, den

Bürgermeister/in

Beschluß der Offenlegung

Der Rat der Gemeinde hat die gem. § 3 (2) BauGB erforderliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung vom ____20__ am ____20__ beschlossen.

Bönen, den

Bürgermeister/in

Offenlegung

Dieser Planentwurf hat mit zugehöriger Begründung vom ____ gem. § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am ____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Bönen, Ausgabe Nr. ____ in der Zeit von ____ bis einschl. ____20__ öffentlich ausgelegen.

Bönen, den

Bürgermeister/in

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Bönen hat am ____20__ den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung gem. § 10 BauGB und die Begründung vom ____20__ zu dem Plan beschlossen.

Bönen, den

Bürgermeister/in

Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung mit der Begründung ist nach § 12 BauGB am ____20__ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Bönen, Ausgabe Nr. ____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bönen, den

Bürgermeister/in

Rechtsgrundlagen

BauGB - Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 3 vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

BauModG NRW - Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen vom 12.07.2018

PlanZV - Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

GO NRW - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 566) /SGV NRW 2023, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2016 (GV. NRW. S. 90).

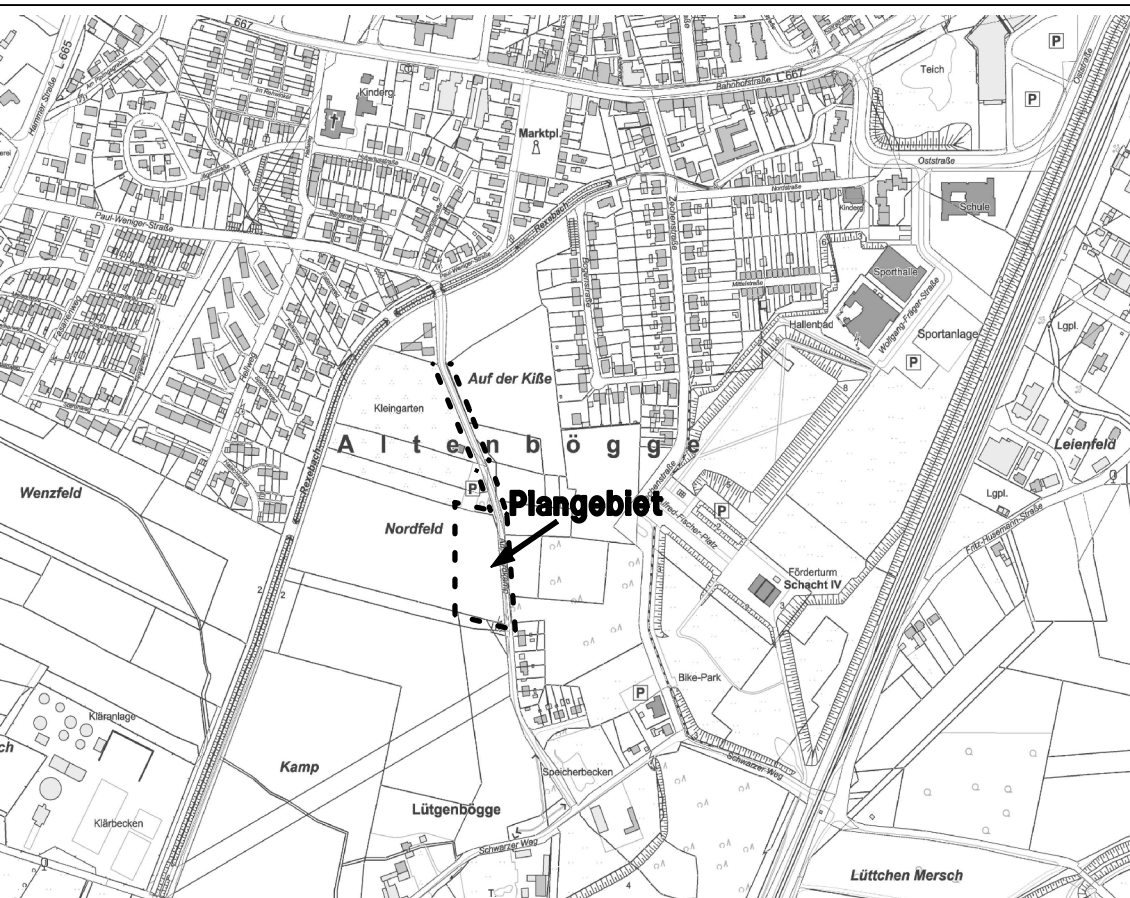
BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeinde Bönen

Kreis Unna
Ortsteil Bönen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 14 "Am Nordkamp"

bestehend aus 1 Blatt
und der Begründung vom Juni 2018 geändert am 30.10.2018
1. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1:5000



Massstab: 1:1000
Architekt: DIPL.-ING. W. RABURA
Mitglied der Architektenkammer NRW
Auf der Kornburg 11, 59199 Bönen
Tel. 02383-5196, Fax 02383-5245