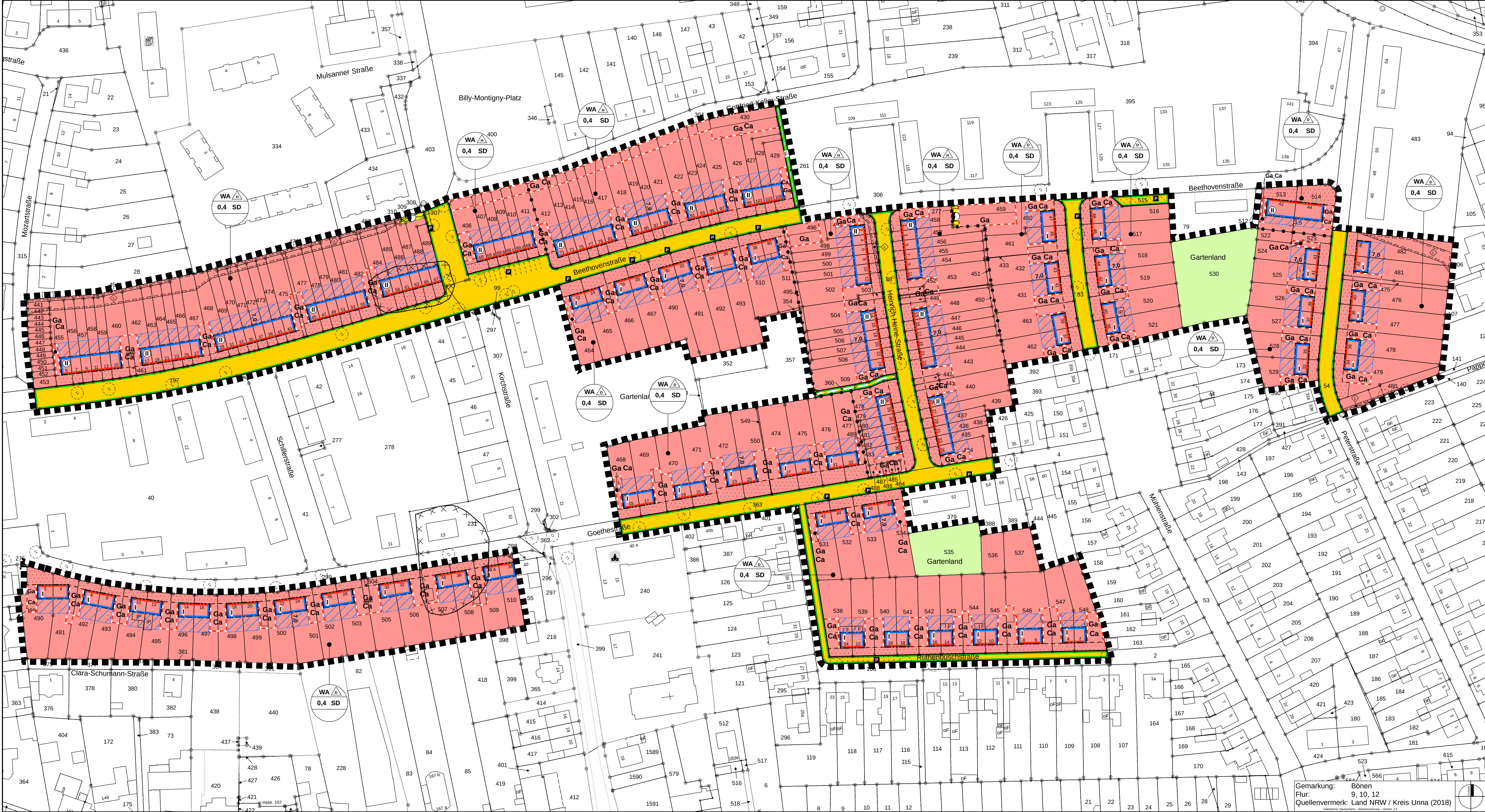




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse - zwingend, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

D Nur Doppelhäuser zulässig
H Nur Hausgruppen zulässig

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG
gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Gartenland"

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Ausnahmsweise überbaubare Fläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
Ga / Ca Garage / Carports
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger / Gemeinde Bönen
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB, siehe textliche Festsetzungen 5.1

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flur 10 Flurnummer
Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer
Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
Private Vorgärten
Vorhandene Bäume

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
Die als „ausnahmsweise überbaubar“ gekennzeichneten Flächen können ausnahmsweise mit bis zu der für das bestehende Gebäude geltenden Geschossigkeit und Bauweise bebaut werden. Auf der Rückseite der Gebäude verlaufen u. U. private Abwasserkanäle, deren Funktionalität zu prüfen und ggf. dauerhaft zu gewährleisten ist.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
Garagen, Carports i.S.d. §14 BauNVO sind nur in den dafür mit Ga, Ca festgesetzten Bereichen zulässig. Darüber hinausgehende Stellplätze sind im Einzelfall zu prüfen und zu genehmigen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenflächen (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind auf mind. 50 % der Fläche zu begrünen.
- FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB)
Die im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichneten Bereiche sind im Altlastenverzeichnis des Kreises Unna aufgeführt, bisher aber noch nicht untersucht worden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund mit dem Ziel der Altlastenverdrängung sind die durchzuführenden Untersuchungen in der Fachkommission für Altlastenuntersuchungen in Abstimmung mit dem Kreis Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden) und einem zu beauftragenden Altlastensachverständigen durchzuführen. Erst nach Vorlage der Ergebnisse der durchzuführenden Untersuchung kann die geplante Nutzung aus Sicht der Altlastenbearbeitung beurteilt werden. Für die Erteilung einer Baugenehmigung ist eine positive Stellungnahme der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden Voraussetzung.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- DACHFORM
Für den Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. An der zur Erschließungsstraße abgewandten Gebäudesseite sind für untergeordnete Gebäudeteile auch andere Dachneigungen / Dachformen zulässig.
Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
- DACHAUSBILDUNG
Dachgauben sind nur mit einer Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge auf der der Erschließungsstraße abgewandten Seite zulässig. Die Dachfläche zwischen Gaube und Traufe darf das Maß von 2 Dachziegeln nicht unterschreiten. Die Dachfläche zwischen Gaube und First darf das Maß von 3 Dachziegeln nicht unterschreiten. Weitere Ausführungen sind im Einzelfall zu prüfen und ggf. genehmigungsfähig.
- DACHEINDECKUNG
Alle Dächer sind mit nicht glänzenden Dachplatten (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung). Bei Doppel- und Reihenhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- VORGARTEN / EINFRIEDRUNGEN DES GRUNDSTÜCKS
Die Abgrenzung (Einfriedung) des Grundstücks ist gem. BauO NRW zulässig.

HINWEIS

- ARTENSCHUTZ
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte i.S. des § 44 (1) BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen zu beachten:
Antragsteller sind verpflichtet, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen. Sollten geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen, ist unverzüglich die zuständige untere Naturschutzbehörde als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
Bei baulichen Erweiterungen oder sonstigen Umbaumaßnahmen der Bestandsgebäude bzw. Abbrucharbeiten sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der dann erforderlichen Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Sofern eine Entfernung von Baumbeständen, die der Baumschutzsatzung der Gemeinde Bönen unterliegen, vorgesehen ist, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen des Verfahrens zur Befreiung von den Regelungen der Baumschutzsatzung zu prüfen.
- LÄRMSCHUTZ
Das Plangebiet unterliegt Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr, die im Rahmen von Neubaumaßnahmen zu betrachten sind. Die zu erwartende Überschreitung der zulässigen Immissionswerte ist durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen bei Neubauten für schutzbedürftige Nutzungen auszugleichen.
- DENKMÄLER/ BODENKÄRMER
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde 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 u. 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 DSchG NRW).
- ALTLASTEN
Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdbauarbeiten z.B. bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasserunreinigungen z. B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden.
- WASSERWIRTSCHAFT
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 Stellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
- KAMPFMITTEL
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
- EMPFELHUNGEN ZUR BAUAUSFÜHRUNG
Regenerative Energien
Bei dem Neu- und/oder Umbau von Gebäuden wird den Bauherren die Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. Solarthermie, Photovoltaik) empfohlen.
Dachbegrünung
Bei dem Neu- und/oder Umbau von Gebäuden wird den Bauherren eine Begrünung der Dachflächen empfohlen.
Flächenversiegelung
Bei der Neuanlage von Hofflächen, Garagenzufahrten etc. wird den Bauherren eine unveriegelte Gestaltung der Oberflächen (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Pflasterbelag mit offenen Fugen (b > 2 cm), Rasengittersteine) empfohlen.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Gemeinde Bönen im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt, Am Bahnhof 7, 59199 Bönen eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Baunordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaunordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421).
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1990 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 23.06.2018.
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Rat der Gemeinde hat am 05.07.2018 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 18.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bönen, den 02.08.2019

gez. Roterier
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 18.01.2019 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Bönen, den 02.08.2019

gez. Roterier
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 25.01.2019 bis 25.02.2019 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Bönen, den 02.08.2019

gez. Roterier
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 28.03.2019 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Bönen, den 02.08.2019

gez. Roterier
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08.04.2019 bis 08.05.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.04.2019.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Bönen, den 02.08.2019

gez. Roterier
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 11.07.2019 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Bönen, den 02.08.2019

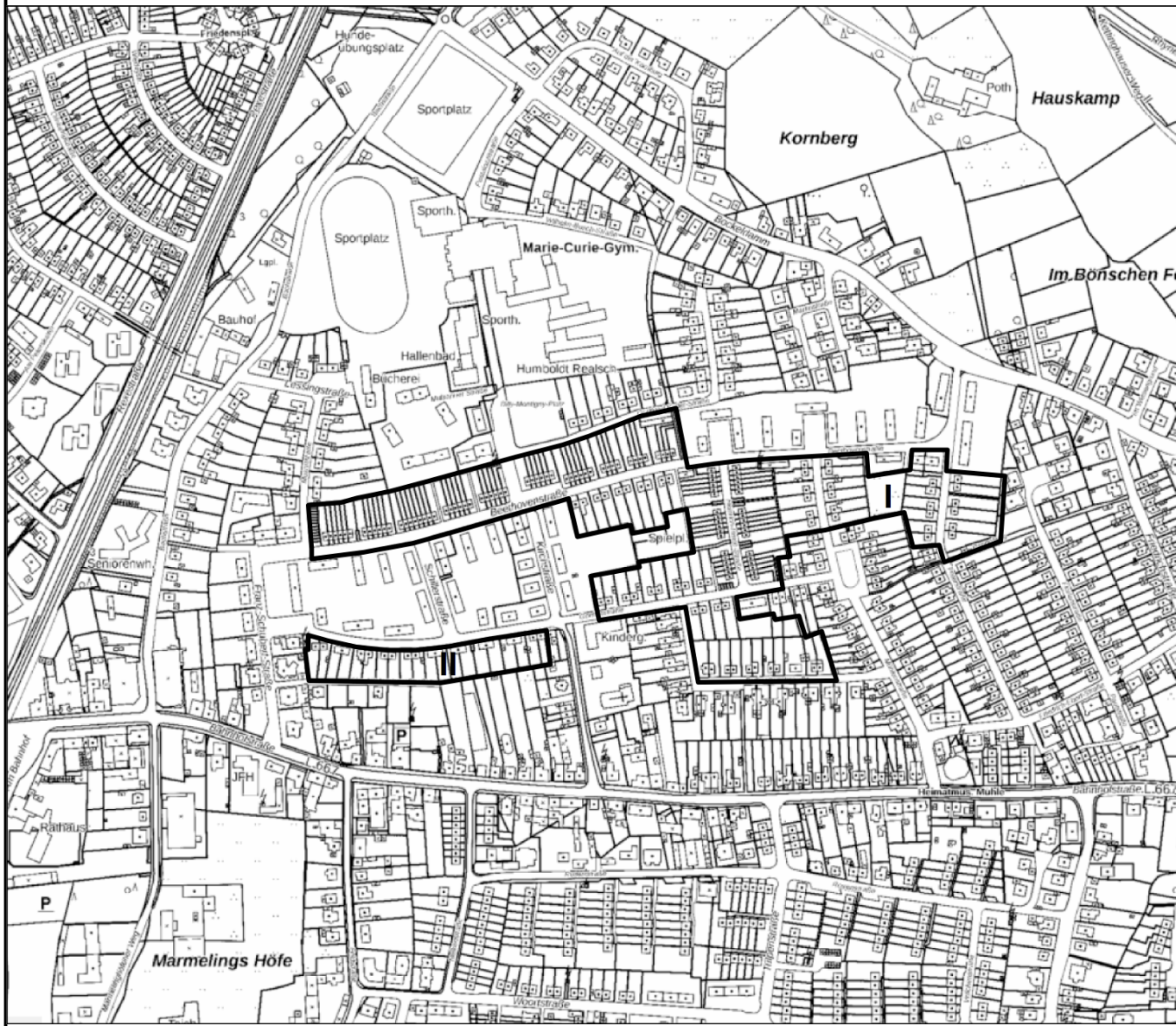
gez. Roterier
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 06.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Bönen, den 13.08.2019
gez. Roterier
Bürgermeister

Gemeinde Bönen

BEBAUUNGSPLAN NR. 44

„Ehemalige Siedlungsbereiche Viva West: tlw. Beethovenstraße, Goethestraße, Heinrich-Heine-Straße, Ruthenbuschstraße und Peterstraße“



PLANÜBERSICHT M 1 : 7.500

DATUM	07.05.2019	Satzungsbeschluss	
PL ^{GR}	111 x 60		
BEARB.	VL	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERSPARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Danziger Straße 15 · D-48600 Coesfeld
Telefon 05921 940-10 · Fax 05921 940-100
info@wolterspartner.de