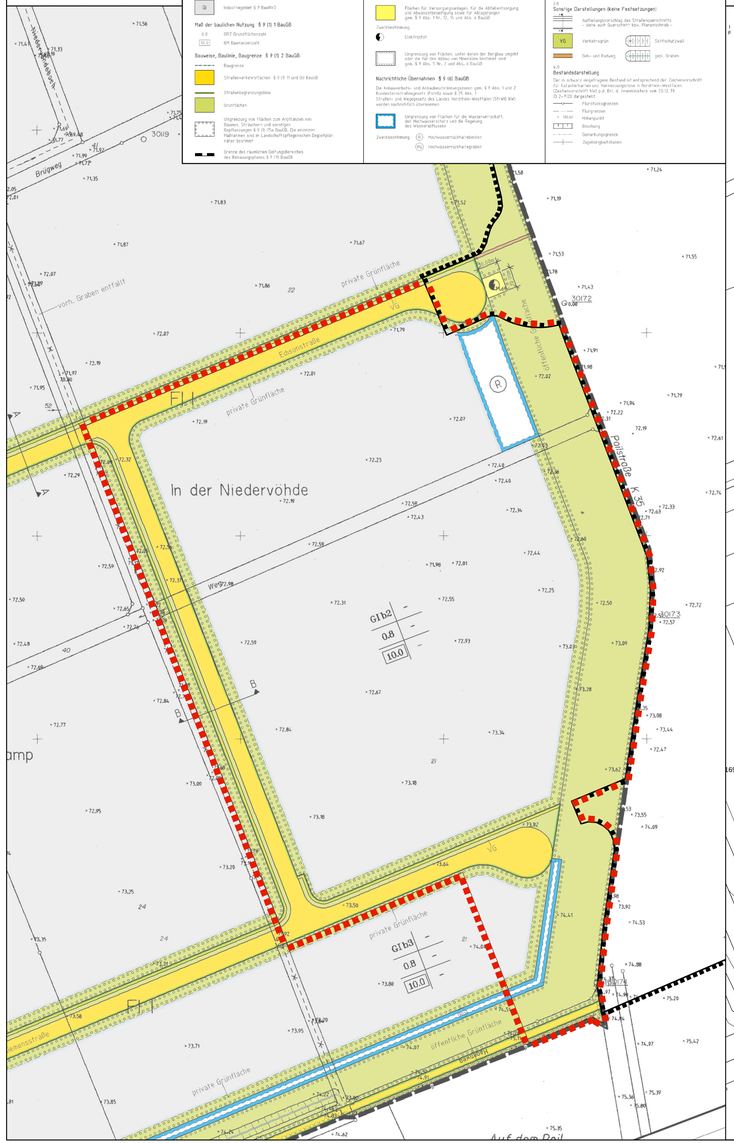
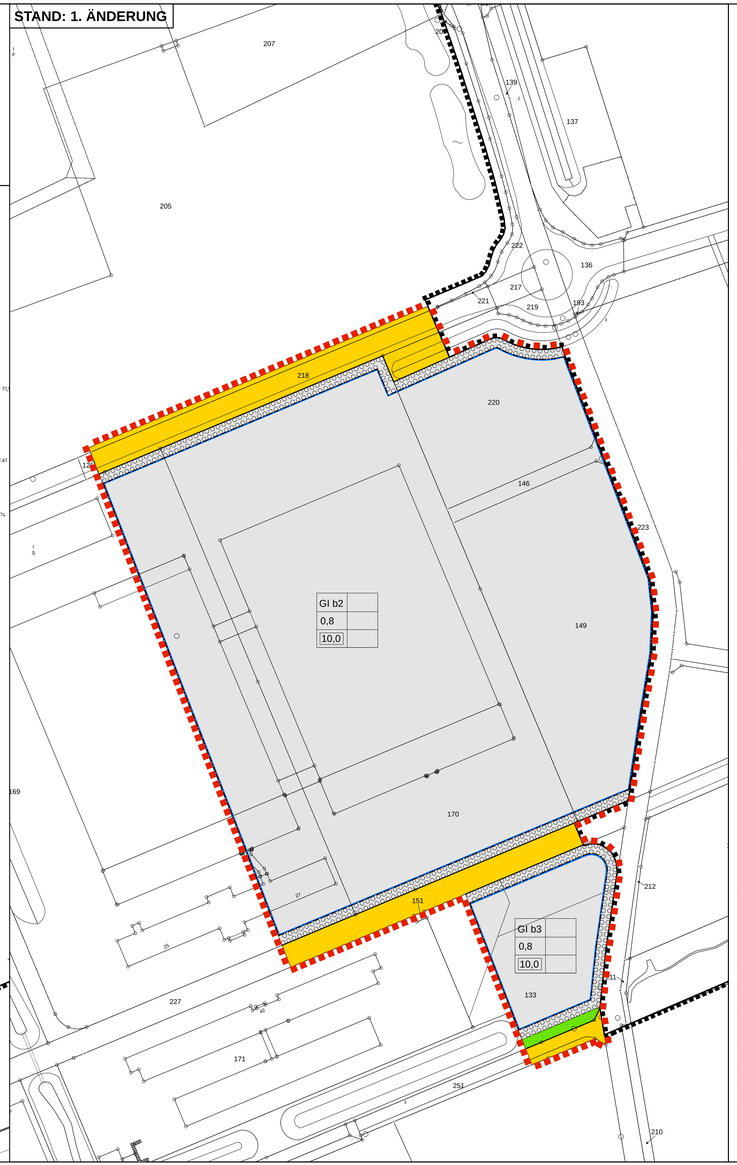
STAND: RECHTSKRAFT



STAND: 1. ÄNDERUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GI — Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

0,8 — Grundflächenzahl

10,0 — Baumassenzahl

H max = — Maximale Bauhöhenhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

F + R — Fußweg / Radweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33b "GI-Gebiet Poilstraße"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 "Poilstraße / K 35n"

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

60 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

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.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 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 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), 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 (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.0
Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Baugebiete werden in Anlehnung an § 1 Abs. 1 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Die Gliederung erfolgt auf der Grundlage des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (RdErl. d. MURL vom 02.04.1998)

1.1
Festsetzungen

GI b1
zulässig sind gem. § 9 BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I und der Abstandsklasse II, soweit letztere nicht mit (*) gekennzeichnet sind, des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen.

Weiterhin nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2. Einzelhandelsbetriebe , die der Versorgung von Arbeitnehmern im Gebiet dienen oder in Verbindung mit einer emittierenden gewerblichen Anlage betrieben werden oder in Verbindung mit produzierenden Betrieben.

1.2
Festsetzungen

GI b2
zulässig sind gem. § 9 BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Tankstellen

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I, II und der Abstandsklasse III, soweit letztere nicht mit (*) gekennzeichnet sind, des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen.

Weiterhin nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Einzelhandelsbetriebe , die der Versorgung von Arbeitnehmern im Gebiet dienen oder in Verbindung mit einer emittierenden gewerblichen Anlage betrieben werden oder in Verbindung mit produzierenden Betrieben.

1.3
Festsetzungen

GI b3
zulässig sind gem. § 9 BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-III und der Abstandsklasse IV, soweit letztere nicht mit (*) gekennzeichnet sind, des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen.

Weiterhin nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Einzelhandelsbetriebe , die der Versorgung von Arbeitnehmern im Gebiet dienen oder in Verbindung mit einer emittierenden gewerblichen Anlage betrieben werden oder in Verbindung mit produzierenden Betrieben.

2.0
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, gem. § 23 Abs. 5, § 14 Abs. 1 und § 12 Abs. 6 BauNVO.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a sind die oben genannten Flächen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zu den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen und zu den Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen sind die Stellen zu 100 % dicht mit standortheimischen Arten zu bepflanzen. Die übrigen Flächen entlang der Erschließungsstraßen sind zu 10% mit standortgerechten Arten gärtnerisch anzulegen. Zufahrten sind nur auf den verbleibenden 30 % zulässig.

Gehölzgrößen und Mengen sind aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

3.0
Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen gem. § 1 Bundesfernstraßengesetz (FstrG) werden nachrichtlich übernommen.

4.0
Stellplatzanlagen auf Betriebsgrundstücken sind mit großkronigen Bäumen zu überstellen. Es ist 1 standortgerechter Baum pro 4 Stellplätze zu pflanzen.

5.0
Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:
Zäune oder sonstige Einfriedungsanlagen sind in die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen (Bauwiche) mittig einzubinden oder zwischen zwei Grundstücken mit rankenden bzw. kletternden Pflanzen zu begrünen.

Werbeanlagen sind in den öffentlichen und privaten Grünflächen unzulässig.

6.0
Hinweis
Die Beleuchtungsanlagen selbst sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Ihre bauaufsichtliche Zulassung bedarf daher in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Ausnahme vom Bauverbot gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz bzw. § 25 Straßen- und Wegegesetz NW.
Beleuchtungsanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 2 verursachen. Die zulässige Schwellenwerterhöhung für den Verkehrsteilnehmer auf vorgenannter Straße darf max. II gleich 2 % nicht überschreiten.

7.0
Hinweis
Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Landesstraßen- bzw. Straßenbaubehörde gem.§ 9 Bundesfernstraßengesetz bzw. § 25 Straßen- und Wegegesetz.

8.0
Hinweis
Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33b „Poilstraße" befindet sich ein Teilareal der Altlastenverdachtsfläche Nr. 12/245 des Altlastenkatasters des Kreises Unna. Bei beabsichtigten zukünftigen Nutzungsänderungen oder baulichen Eingriffen in den Untergrund, die oben erwähnte Altlastenverdachtsfläche betreffend, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden (Tel. 02303/27-2769) unverzüglich zu informieren und im Rahmen von entsprechenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

9.0
Hinweis
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 Bauherren beim Kreis Unna, Fachbereich Natur- und Umwelt eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen.

10.0
Hinweis
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes (hinweisliche Eintragungen).

11.0
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

ÄNDERUNGSVERFAHREN

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

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bönen, den __ . __ . ____

Bürgermeister — Schriftführer

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister — Schriftführer

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __ . __ . ____
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Bönen, den __ . __ . ____

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Bönen, den __ . __ . ____

Bürgermeister — Schriftführer

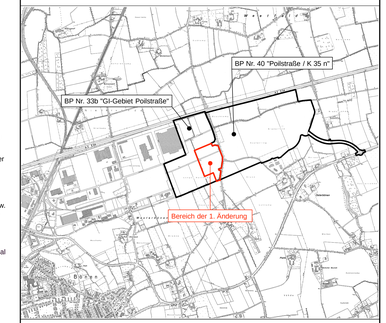
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Bönen, den __ . __ . ____

Bürgermeister

GEMEINDE BÖNEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 33b

"GI-GEBIET POILSTRASSE " 1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 20.000

Datum	17.10.2019	1. Änderung	
PL-Nr.	129 x 60		
Bearb.	VI.	0 10 20 30 40 60 m	
Maßstab	1 : 1.000		

NORDEN

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITUNG

WOLTERSPARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dortmund
Derner Straße 51 · D-44357 Dortmund
Telefon +49 (0)2304 / 94063 · Fax 45966
info@wolterspartner.de