



I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN
Festsetzung

Art und Mass der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO
 I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmass gem. § 16 (4) BauNVO
 TH Traufhöhe 3,80m Einzelhäuser und Doppelhäuser als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO.
 Bezugspunkt ist OK Erdgeschoss Fertigfußboden. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äusseren Schnittkante der Aussenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 E Einzelhäuser 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
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung M-Mischsystem (Privat)
 Straßenverkehrsgrün

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB
 Hauptfirstrichtung
 zulässige Dachneigung
 Satteldach (Krüppelwalmdach zulässig)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB
 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baubereiches gem. § 1 (4) und 16 (5) BauNVO
 Bebauungstiefe

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist gem. § 9 (5) Nr.2 und (6) BauGB

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter
 Vorhandene Gebäude
 Bemaßung von Abständen
 Grenzen vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummern

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden 80,50m über Kanaldeckelhöhe der geplanten Erschließungsstraße.

2. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 Stellplätze und Garagen sind innerhalb und ausserhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 Pflanzgebot
 Das Pflanzgebot der mit gekennzeichnete Fläche ist als Obstwiese aus der Pflanzliste 1 zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

- Liste 1: Obstbäume*
- Apfelsorten:
 Weißer Klarapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Croncels, Grahams Jubiläumsapfel, Dülmener Rosenapfel, Schöner aus Wiedenbrück, Jakob Label, Harberts Renette, Gelber Edelapfel, Geflammer Kardinal, Ingrid Marie, Goldparade, Kardinal, Bea, Graue Herbstrenette, Freiherr v. Berlepsch, Rote Strennette, Luxemburger Renette, Schöner aus Boskop, Roter Boskop, Roter Bellefleur, Kaiser Wilhelm, Weißer Glockenapfel, Winterambour, Brettacher, Westfälischer Gülderling, Harneburger, Bahnapfel, Rheinischer Krummstiel, Ontarioapfel
- Binnensorten:
 Bunte Julibirne, Frühe aus Trevaux, Clapps Liebling, Gute Graue, Wilms Christbirne, Gelber Butterbirne, Griesbirne, Westfälische Speckbirne, Conference, Köstliche aus Chateau, Verains-Dechantbirne, Pastorenbirne, Alexander Lucas, Bergamotte, Winterkürtelbirne
- Südkirschensorten:
 Kassins Frühe, Große Prinzessin, Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Rieser, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche
- Pflaumen/Zwetschgen:
 Ontariopflaume, Königin Viktoria, Bühler Frühzwetschge, Wagenheims Frühzwetschge, Hauszwetschge, Anna Späth
- Walnüsse je nach Sorte
- Minirellen/Renekloden:
 Minirelle von Nancy, Große grüne Reneklade, Dullins Reneklade
- Quitte:
 Portugiesische Binnenquitte, Riesenquitte von Leskovac

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

Hauptkörper
 Dächer sind mit Materialien der Grundfarbe rot - rotbraun einzudecken. Hochglänzende Dachziegel sind nicht zulässig.

Firsthöhe darf bei eingeschossig festgesetzten Häusern von 8,50m ab Erdgeschoss Fertigfußboden nicht überschritten werden.

Der Bezugspunkt der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden ist < 0,50 m über der geplanten Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt für das jeweilige Gebäude bzw. Gebäudeteil ist der nächstgelegene im Bebauungsplan festgelegte Höhenpunkt (Kanaldeckelhöhe und durch Pläneintrag im "Vorhabenbezogener Bebauungsplan" gekennzeichnete Höhe in N.N. über Meeresspiegel) bzw. der durch Interpolieren zweier Höhenpunkte.

Geländehöhen für die Ermittlung der Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW (neue Geländeoberfläche).
 Der Bezugspunkt für die jeweilige Höhenbegrenzung (neue Geländeoberfläche) ist der nächstgelegene im Bebauungsplan festgelegte Höhenpunkt (Kanaldeckelhöhe und durch Pläneintrag im "Vorhabenbezogener Bebauungsplan" gekennzeichnete Höhe in N.N. über Meeresspiegel) bzw. der durch Interpolieren zweier Höhenpunkte.

Als Fassadenmaterial sind Putz und Klinker zulässig.
 Als Fassadenmaterialien für untergeordnete Bauteile sind auch Holz, Naturstein, Betonstein und matte Bleche zulässig.
 Solaranlagen sind auch an der Fassade 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 dürfen nur einen untergeordneten Charakter haben und sind deshalb nur in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der darunter liegenden Gebäudesite 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.
 Carports dürfen nicht unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zur Strasse hin errichtet werden, sondern müssen einen Mindestabstand von 1,00m zur Straße haben.

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

Hofflächen
 Hofflächen (Stellplätze) dürfen nicht bodenversiegelt werden. (möglich z.B. Okapflaster)

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, Einzel funde, 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 NW), 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 NW).

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 NW

3. Trag- und Gründungsschichten
 Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen z.B. als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisantrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbaort (Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1:1000, ggf.Detailzeichnung) vorzulegen.
 Der Einbau von Reststoffen aus industriellen Prozessen ist auf Flächen, die der Wohnnutzung dienen, nicht zulässig.
 Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

4. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (unangenehmlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigung, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/272469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Die Planunterlagen entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990. Stand der Katasterkarten

Bönen, den 27.09.2007

gez. Otte

Erarbeitung des Planentwurfes

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Für die Gemeinde

Bönen, den 27.09.2007

gez. Eßkuchen

Bürgermeister/Ah

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat gem. § 2 (1) BauGB am 29.09.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.01.2007 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Bönen, Ausgabe Nr. 1

Bönen, den 27.09.2007

gez. Eßkuchen

Bürgermeister/Ah

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte aufgrund des Schreibens vom 18.01.2007

Bönen, den 27.09.2007

gez. Eßkuchen

Bürgermeister/Ah

Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.01.2007 durch informelle Bürgerbeteiligung am 20.02.2007 durchgeführt.

Bönen, den 27.09.2007

gez. Eßkuchen

Bürgermeister/Ah

Beschluß der Offenlegung

Der Rat der Gemeinde hat die gem. § 3 (2) BauGB erforderliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung vom 09.01.2007, überarb. am 07.03.2007, am 19.04.2007 beschlossen.

Bönen, den 27.09.2007

gez. Eßkuchen

Bürgermeister/Ah

Offenlegung

Dieser Planentwurf hat mit zugehöriger Begründung vom 09.01.2007, überarb. am 07.03.2007 gem. § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 30.04.2007 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Bönen, Ausgabe Nr. 8. in der Zeit von 07.05.2007 bis einschl. 08.06.2007 öffentlich ausgelegen.

Bönen, den 27.09.2007

gez. Eßkuchen

Bürgermeister/Ah

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bönen hat am 20.09.2007 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung gem. § 10 BauGB und die Begründung vom 09.01.2007, überarb. am 07.03.2007/06.08.2007 zu dem Plan beschlossen.

Bönen, den 27.09.2007

gez. Eßkuchen

Bürgermeister/Ah

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 21.12.2007 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Bönen, Ausgabe Nr. 19 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bönen, den 02.01.2008

gez. Eßkuchen

Bürgermeister/Ah

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 24.Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 266), geändert durch das Gesetz vom 09.Mai 2000 (GV. NRW S. 439) – SGV NRW 232 –

Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV. NRW. S. 458/SGV NRW. 2023).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bönen, den 18.01.2007

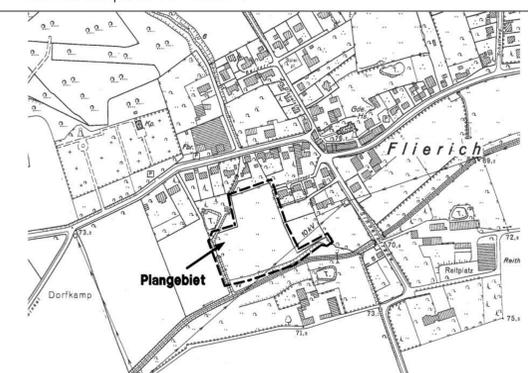
Gemeinde Bönen



Kreis Unna
 Ortsteil Bönen-Fliereich
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 5 "Sonnenweg"
 bestehend aus 1 Blatt
 und der Begründung vom 09.01.2007, überarb. am 07.03.2007/06.08.2007
 1. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1:5000



Massstab:
 1:1000

Architekten:
 DIPL.ING.H.GRAFE - DIPL.ING.W.RABURA
 Mitglied der Architektenkammer NRW
 Auf der Kornburg 11-Tel.02383-5198
 59199 Bönen