

WR	I-II
max. 3 WO	
0,4	0,8
o	OK 9,20m

Gemarkung Bönen
Flur 14

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN
Festsetzung gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Art und Mass der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - I-II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK Oberkante Gebäude 9,20 m als Höchstgrenze ab Erdgeschoss Fertigfußboden
- Bauweise, Baugrenze und überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, bestehend aus max. 3 Reihenhäuser
 - Baugrenze
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in freistehenden Wohngebäuden
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Sichtdreieck Anfahrtsicht

- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11, 21 BauGB)
- M Straßenbegrenzungslinie
 - M Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - M - Mischsystem
 - (P) Private Fläche
 - P Parkplätze
 - Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche
 - G Gehrecht
 - F Fahrrecht
 - L Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
 - (P) Parkplatz (Besucher Friedhof)
- Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter**
- Vorhandene Gebäude
 - Bemaßung von Abständen
 - BT Bautiefe
 - Grenzen vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummern
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

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

- Dachform**
Tonnendächer sind nicht zulässig
- Äußere Gestaltung**
Doppelhäuser und Hausgruppen sollen eine Einheit bilden. Die zu verwendenden Materialien, die Dachneigung, Fassadenoberflächen sowie Fassadengliederung und Farbgebung sind einheitlich zu wählen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis 1,00 m Höhe genehmigungsfrei.
- Hoffflächen**
Hoffflächen (Stellplätze) dürfen nicht bodenversiegelt werden. (möglich z.B. Ökopflaster)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO**
Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO**
Oberkante Gebäude darf 9,20 m ab Erdgeschoss Fertigfußboden nicht überschreiten.
Der Bezugspunkt der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden ist ≤ 0,70 m über der geplanten Erschließungsstraße und den vorh. Straßen. Der Bezugspunkt für das jeweilige Gebäude bzw. Gebäudeteil ist der nächstgelegene im Bebauungsplan festgelegte Höhenpunkt (Kanaldeckelhöhe und durch Planeintrag im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnete Höhe in N.N. über Meeresspiegel) bzw. der durch Interpolieren zweier Höhenpunkte.
Geländehöhe 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 Planeintrag im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnete Höhe in N.N. über Meeresspiegel) bzw. der durch Interpolieren zweier Höhenpunkte.
- Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Je freistehendes Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- Sichtdreieck**
Im Bereich des Sichtdreiecks ist es auf den davon betroffenen Grundstücken nicht erlaubt eine Bebauung zu errichten. Einfriedungen und Bepflanzungen in diesem Bereich sind in einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig (Bezugspunkt: Fahrbahnniveau).
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
Pflanzliste der wahlweise zu verwendenden Pflanzen:
Bäume
Acer campestre "Elsrijk" (Feldahorn)
Malus in Wildarten und Sorten (Zierapfel)
Prunus serrulata in Sorten (Zierkirsche)
Prunus avium "Plena" (Gelbfrühlöhlende Vogelkirsche)
Pyrus calleryana "Chanticleer" (Chinesische Wildbirne)
Sorbus aucuparia (Vogelkirsche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Sträucher
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Philadelphus in Sorten (Pfeifenstrauch)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa glauca (Rotblättrige Rose)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Hecken (geschnitten)
Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Thuja (Lebensbaum)

HINWEISE

- Denkmäler**
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.: 02761/93750; 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 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).
- Werbung**
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.
- Trag- und Gründungsschichten**
Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe, industrielle Reststoffe und Bodenmaterialien) im Straßen- und Erdbau (z.B. Geländemodellierungen, Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Verfüllungen) 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 darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Unklarheiten zum möglichen höchsten Grundwasserstand am Standort bestehen. Es wird deshalb empfohlen, vor einer Antragsstellung mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen, ob die ggf. angedachte Verwertungsmaßnahme zulässig ist.
- Alltlasten**
Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
- Nachweis von privaten Stellplätzen**
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Ausnahme sind Einzelhäuser mit 3 Wohneinheiten = je 1,5 Stellplatz/Wohneinheit.
- Regenwassernutzung**
Regenwasserzisternen für Gartenbewässerung und hausinterner Nutzung (WC-Spülung und Waschmaschine) sind auf dem Grundstück zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV. NRW. S. 256), geändert durch Art. 2 DL-RL-G-NRW vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863)

Planzeichenverordnung 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 Art. 4 Transparenzgesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).

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

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Art. 259 zweites Befristungsgesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 274)

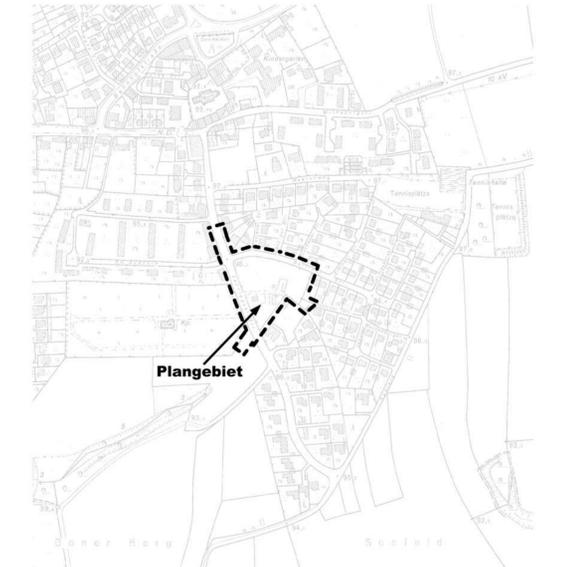
VERFAHRENSVERMERKE im Verfahren nach § 13a BauGB

- Planunterlagen**
Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Katasterkarte September 2009
Bönen, den 26.06.12
gez.:
Dipl.-Ing. Thomas Otte
öffentl. best. Verm.-Ingenieur
Bergstraße 5, 59199 Bönen
- Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde hat gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a (1) BauGB am 07.04.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Gleichzeitig wurde die Offenlegung gem. § 13a (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.04.2011 im Amtsblatt der Gemeinde Bönen, Ausgabe Nr. 6, Jahr 2011.
Bönen, den 26.06.12
gez.: EBkuchen
Bürgermeister
- Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2011 bis 16.05.2011 öffentlich zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen und Bauen ausgelegen.
Bönen, den 26.06.12
gez.: EBkuchen
Bürgermeister
- Behördenbeteiligung**
Die Beteiligung der Behörden hat gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 15.04.2011 bis 16.05.2011 stattgefunden. Eine erneute Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom 29.03.2012 bis 12.04.2012 stattgefunden.
Bönen, den 26.06.12
gez.: EBkuchen
Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Bönen hat am 26.04.2012 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung gem. § 10 BauGB und die Begründung vom 09.01.2012 zu dem Plan beschlossen.
Bönen, den 26.06.12
gez.: EBkuchen
Bürgermeister
- Inkrafttreten**
Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 27.04.2012 im Amtsblatt der Gemeinde Bönen, Ausgabe Nr. 7, Jahr 2012, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bönen, den 26.06.12
gez.: EBkuchen
Bürgermeister

Gemeinde Bönen

Kreis Unna
Ortsteil Bönen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9
"Berliner Straße/Lenningser Straße"
bestehend aus 1 Blatt
und der Begründung vom 09.01.2012
1. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1:5000



Plangebiet

Masstab:
1:500

Architekten
Dipl. Ing. H. Gräfe & Dipl. Ing. W. Rabura
Mitglied der Architektenkammer NRW
Auf der Kornburg 11, 59199 Bönen
Tel 02383-5198, Fax 02383-5245