

- Grünflächen**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
  - generationengerechter Spielplatz/Freizeitfläche
- Bindungen und Auflagen für Bepflanzungen**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- Bäume (siehe textliche Festsetzung Punkt 4.5)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Bäume (siehe textliche Festsetzung Punkt 4.1 bis 4.3)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
  - mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Sonstige Planzeichen**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, Abs. 7 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
  - Sichtdreieck
- Kennzeichnungen**  
nach § 9 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

### II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

- Gestalterische Festsetzungen**  
nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW
- Satteldach/Krüppelwalmdach
  - Dachneigung 25° bis 47°
  - Stellung der Hauptgebäude (Hauptstrichrichtung)
  - Befestigung der Stellflächen dürfen nicht bodenversiegelnd sein

### Bestandsdarstellungen und Hinweise

- Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Kanal
- Höhensymbol
- Böschung

### III. Textliche Festsetzungen

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen

- nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 23 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5-10 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)

In den mit WA 2, WA 3 und WA 4 bezeichneten Baugebieten ist eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m ab Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Die Oberkante fertiger Erdschossfußboden (Sockelhöhe) darf in den mit WA 1 bis 4 bezeichneten Baugebieten die Höhe von 0,50 m bezogen auf die geplante Erschließungsstraße nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für das jeweilige Gebäude bzw. Gebäudeteil liegt in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstückes mit der angrenzenden Verkehrsfläche.

- Flächen für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)
- Bindungen und Auflagen für Bepflanzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a, b BauGB)
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- Wasserflächen**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Unabhängig sind großblättrige Bäume im Allgemeinen und Nadelgehölze wie Ahorn (Farnen), Ananasbaum (Ananasbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Thuja (Lebensbaum), Picea (Kiefer), Taxus (Eibe).

Allgemein gilt für die Standortvorbereitung und die Pflanzung: Beachtung der von der FLL herausgegebenen Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1: Planung, Planarbeiten, Pflege, Ausgabe 2005; Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumvorbereitung, Bauelemente und Substrate, Ausgabe 2004.

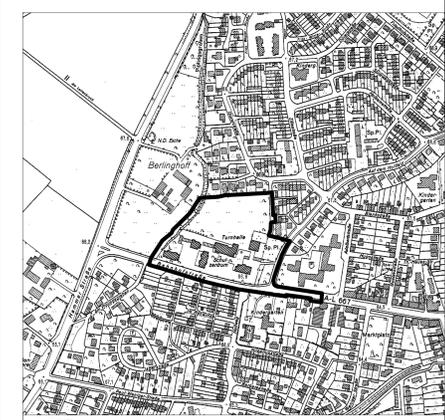
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Unterhaltungsstreifen Gewässer**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
In den Bereichen der mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen keine Gebäude und Fundamente errichtet sowie tiefwurzelnde Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
- Lärmschutzbereich**  
Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) der geplanten Wohnbebauung sind so auszuführen, dass sie als Mindestanforderung die Schallschutzwerte für den Lärmpogelbereich III der DIN 4109, November 1989 (maßgeblicher Außenlärmpegel G1 bis 65 dB(A), erf. R' = 35 db) aufweisen.
- Bodenschutz / Zulässigkeit von Vorhaben**  
Bodenluftmessungen haben ergeben, dass der Boden aufgrund von anthropogenen Aufüllungen erhöhte und damit kritische Konzentrationen von Kohlenstoffdioxid (CO2) aufweist (vgl. Fachgutachten des Büros Firchow & Melchers, Geologen GbR vom 20.07.2012 und 21.08.2012, Lünen). Es wird allerdings kein Sanierungsplan aufgestellt, da zum jetzigen Zeitpunkt Art und Umfang der erforderlichen Sanierungs- / Sicherungskonzept nicht abzuschätzen sind. Daher muss einfallbezogen ein Sanierungs- / Sicherungskonzept erstellt werden. Das heißt, dass im gekennzeichneten Bereich bauliche Nutzungen nur zulässig sind, wenn ein mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Wasser und Boden, abgestimmtes Sanierungs-/Sicherungskonzept im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt wird. Das von einem Sachverständigen zu erarbeitende Sanierungs- / Sicherungskonzept muss gebäude- und anlagenbezogene Gasierungsmaßnahmen hinreichend aufzeigen, um gesundheitliche Risiken auszuschließen zu können. Dabei muss auch die CO2-Migration in Nachbarflächen ausgeschlossen werden. Es muss sichergestellt sein, dass entsprechende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen nach entsprechendem Stand der Technik durchgeführt werden.

### B Baugestalterische Festsetzungen

- nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
- Stellung der baulichen Anlagen**  
In dem mit WA 4 bezeichneten Baugebiet ist nur die in der Planzeichnung festgesetzte Hauptstrichrichtung zulässig. Die Hauptstrichrichtung ist der längeren Mittellängs des Hauptkörpers gleichzusetzen.
  - Dachform/Dachneigung**  
In den mit WA 1 und 3 bezeichneten Baugebieten wird keine Dachform und keine Dachneigung festgesetzt.  
In dem mit WA 2 bezeichneten Baugebiet wird eine Dachneigung von 25° bis 47° festgesetzt. Alle damit möglichen Dachformen sind zulässig.  
In dem mit WA 4 bezeichneten Baugebiet sind die Dächer als Satteldächer oder als Krüppelwalmdächer (Dachneigungen 25° bis 47°) auszubilden.
  - Einfriedigungen**  
In dem mit WA 2 bezeichneten Baugebiet sind Einfriedigungen entlang der privaten Wohnwege bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Weitere Bestimmungen richten sich nach § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NRW.

### IV. Hinweise

- Denkmäler**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 DSCHG NRW).
- Altlasten / Kampfmittel**  
Bodeneingriffe Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Erdarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
- Wasserwirtschaft**  
Der Einsatz von Recyclingbaustoffen, industriellen Reststoffen und Bodenmaterialien aus Straßen- und Erbau bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Diese ist vom Bauherren bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf den Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
- Bergbau**  
In der Vergangenheit sind im Plangebiet bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.



Übersichtsplan 1:5000

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 35 "Ortseingang Bönen-West"**

nach § 30 Abs. 1 BauGB

Planung: **Gemeinde Bönen**  
**Am Bahnhof 7**  
**59199 Bönen**

Ruf: 02383 933 0  
Fax: 02383 933 119  
E-Mail: post@boenen.de

Inhalt: **Bebauungsplan Nr. 35 "Ortseingang Bönen-West"** gezt.: **AI**

Plan-Nr.: **4,0** Datum: **07.09.12** M: **1:500**

Gemeinde Bönen  
Kreis Unna  
Der Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

**Planunterlagen**  
Die Planunterlagen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.  
Stand: 09/2011  
Bönen, den 05.02.13  
gez. Otte

Öffentlicher bestellter Vermessungsingenieur

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Bönen hat am 20.10.2011 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 16.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bönen, den 16.01.13  
gez. Eßkuchen

Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.12.2011 durch informelle Auslegung des Planentwurfes vom 27.12.2012 bis zum 24.01.2012 durchgeführt.  
Bönen, den 16.01.13  
gez. Eßkuchen

Bürgermeister

**Offenlegungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Bönen hat am 26.04.2012 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht öffentlich auszulegen. Dieser Beschluss ist am 17.09.2012 öffentlich bekannt gemacht worden.  
Bönen, den 16.01.13  
gez. Eßkuchen

Bürgermeister

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 25.09.2012 bis 26.10.2012 in Form der öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen zu jedermanns Einsicht stattgefunden.  
Bönen, den 16.01.13  
gez. Eßkuchen

Bürgermeister

**Beteiligung der Behörden**  
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 25.09.2012 bis 26.10.2012 Zeit zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben.  
Bönen, den 16.01.13  
gez. Eßkuchen

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Bönen hat am 29.11.2012 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Bönen, den 16.01.13  
gez. Eßkuchen

Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 27.12.2012 bis zum 24.01.2012 stattgefunden.  
Bönen, den 16.01.13  
gez. Eßkuchen

Bürgermeister

**Bürgermeister**

**Beteiligungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Bönen hat am 29.11.2012 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Bönen, den 16.01.13  
gez. Eßkuchen

Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 07.12.12 ortsüblich bekannt gemacht worden (Amtsblatt Ausgabe Nr. 22, Jahr 2012). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Bönen, den 16.01.13  
gez. Eßkuchen

Bürgermeister

## Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in er zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung, Bauordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.09.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

## Planzeichenerklärung

- I. Zeichnerische Festsetzungen**  
nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO und der PlanZV 90
- Art der baulichen Nutzung  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1 und 1.2)
- Maß der baulichen Nutzung / Bauweise  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 sowie §§ 16 bis 23 BauNVO
- 0,4 (0,8) Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH max. = maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung 2)
  - o offene Bauweise
  - E nur Einzelhäuser
  - EDH nur Einzel-, Doppel- und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen bzw. Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

- Verkehrsflächen**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Ein- und Ausfahrt für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche
  - Fuß- und Radweg
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - privater Wohnweg
- Lärmschutzbereich**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Lärmpogelbereich der DIN 4109 (siehe textliche Festsetzung Punkt 6)
- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- M Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Mülltonnenstellplatz
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Elektrizität
  - Regenrückhaltebecken
- Wasserflächen**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Fläche für die die Regelung des Wasserabflusses