



PLANZEICHENERLÄUTERUNG  
FESTSETZUNG gem. § 9 BauBG und BauNVO

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet ( siehe textliche Festsetzung 1.1 - 1.4 )

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

- I** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0.4 (0.8)** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- FH max =** Maximale Firsthöhe, Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1 - 2.3)
- TH max =** Maximale Traufhöhe, Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1 - 2.3)
- ↔** Stellung des Hauptgebäudes (Hauptfirstrichtung)

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

- o** offene Bauweise
- E** Nur Einzelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1 und 2.3)
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.2)
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- < F + R >** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Fußweg / Radweg
  - Bereich ohne Ein- & Ausfahrt
- V** Verkehrsberuhigter Bereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ■ ■ ■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- · — · —** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- □ □ □** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB
- ● ● ●** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)
- Erhaltung von Bäumen
- private Grünflächen
- ◇ L** Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- ◇ G** Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- ▶** Sichtdreieck

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 500** Vorhandene Flurstücksnummer
- - - - -** Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
Gem. § 9 (4) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das mit WA 1 gekennzeichnete Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und dient der Unterbringung einer Anlage für soziale Zwecke. Gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung von Anlagen zu sportlichen Zwecken sowie die nach § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den Einzelhäusern, Doppelhaushälften (E, D) je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

1.4 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den Mehrfamilienhäusern je Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohneinheiten zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine maximale Gebäudehöhe von 6,75 m (75.62 ü.NN) über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Friedhofstraße 68.87 ü.NN) nicht überschritten werden.

2.2 Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertige Dachhaut) von 4,50 m (73.36 ü.NN) und eine Firsthöhe (Oberkante Dach) von 10,00 m (78.86 ü.NN) über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Friedhofstraße 68.86 ü.NN) nicht überschritten werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 festgesetzt.

2.3 Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m (79.36 ü.NN) über der Höhe der Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A im Bereich der Einmündung in die Friedhofstraße nicht überschritten werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, FLUCHTTREPPEN UND NEBENANLAGEN

3.1 Garagen und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Fluchttreppen und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es gelten für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 die landesrechtlichen Bestimmungen gem. § 51 BauO NRW (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf). In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 müssen 1,5 Stellplätze je WE erstellt werden.

4. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN VOM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 4.1 Die Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind mit versickerungsfähigem Oberflächenmaterial (Porensstein oder sonstige wasserdurchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, Schotterterrassen) zu befestigen.
- 4.2 Der bestehende Pflanzstreifen muss in Folge der Baumaßnahme verkleinert werden und soll im dem gekennzeichneten Bereich erhalten bleiben. Angestrebtes Entwicklungsziel ist eine Gehölzstruktur aus Sträuchern und Einzelbäumen.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN  
nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. DACHGESTALTUNG

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Dächer als Flachdächer auszubilden. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 9 (4) BauGB).

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bei zusammenhängenden Gebäuden die Dächer von Hauptgebäuden als symmetrische Satteldächer mit der Traufseite zur erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche ("Friedhofstraße") auszubilden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 9 (4) BauGB). Baulich zusammenhängende Gebäude dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung, Dachfarbe, Traufhöhe und Firsthöhe ausgeführt werden.

1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird keine Dachform festgesetzt.

1.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Dacheindeckungen ausschließlich mit Dachziegeln, Dachsteinen oder in Metall (Zink- oder Kupferblech) auszuführen. Alternativ sind begrünzte Dächer zulässig.

1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind keine Materialien zu der Dacheindeckung festgesetzt.

2. FASSADENGESTALTUNG

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind keine Angaben zu der Fassadengestaltung festgesetzt.

2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Außenwandflächen von zusammenhängenden Gebäuden im gleichen Außenwandmaterial und in gleicher Farbe auszuführen. Materialwechsel innerhalb der Fassade zu Gestaltungszwecken sind zulässig.

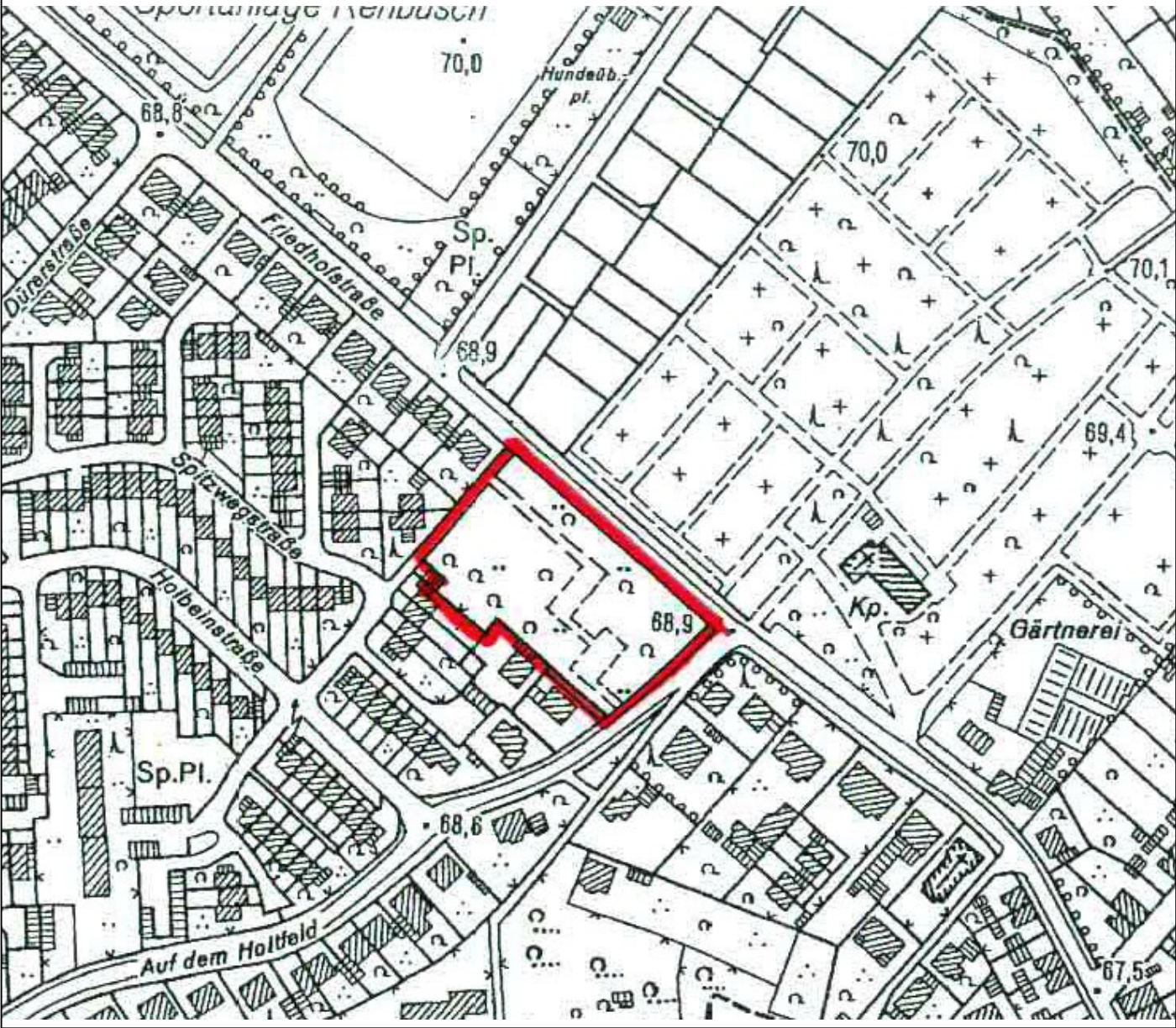
2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind keine Angaben zu der Fassadengestaltung festgesetzt.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen 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 tierschen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Bönen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 9375-0; Fax: 02761 / 9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
- ARTENSCHUTZ**  
Unter der Voraussetzung, das die Gehölze nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit gerodet werden (also nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09.), werden mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.
- BERGBAU**  
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerkseigentum, Monopol III.
- BODENSCHUTZ**  
Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe, industrielle Reststoffe (z.B. Bauschutt) und Bodenmaterialien (z.B. belastete Böden, etc.) im Straßen- und Erdbau (z.B. Geländemodellierungen, Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Verfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherren bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau der Sekundärstoffe darf erst nach Zustimmung bzw. Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden.

GEMEINDE BÖNEN  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 11  
"AUF DEM HOLTFFELD / FRIEDHOFSTRASSE"

Gem. § 13a BauGB ( mit der Begründung vom 23.05.2013, geändert und ergänzt am 08.10.2013, und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.10.2013)



PLANÜBERSICHT o.M.

|                 |       |       |                                                              |                  |
|-----------------|-------|-------|--------------------------------------------------------------|------------------|
|                 | INDEX | DATUM | NAME                                                         | ART DER ÄNDERUNG |
| PLANUNG         |       |       |                                                              |                  |
| PLANBEARBEITUNG |       |       |                                                              |                  |
| BÜRGERMEISTER   |       |       |                                                              |                  |
|                 |       |       | DATUM<br>08.10.2013<br>MASSSTAB<br>1 : 500<br>BLATT-NR.<br>1 |                  |

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

PLANUNTERLAGE

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.  
Stand: 24.07.2012  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Bönen, den 20.12.2013

gez. Ludwig & Schwefer  
Vermesser

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat am 27.06.2013 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dieser ist am 05.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bönen, den 20.12.2013

gez. Eßkuchen  
Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3, § 4 (2) Nr. 1 BauGB in der Zeit vom 15.07.2013 bis zum 26.08.2013 stattgefunden.  
Bönen, den 20.12.2013

gez. Eßkuchen  
Bürgermeister

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Bebauungsplanteilwurf einschließlich der Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan hat gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2, § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.07.2013 bis zum 26.08.2013 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.  
Bönen, den 20.12.2013

gez. Eßkuchen  
Bürgermeister

SATZUNGSSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat am 28.11.2013 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Bönen, den 20.12.2013

gez. Eßkuchen  
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 18.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Bönen, den 20.12.2013

gez. Eßkuchen  
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der 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.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW)**  
in der Fassung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

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 NRW -)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)**  
in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung.