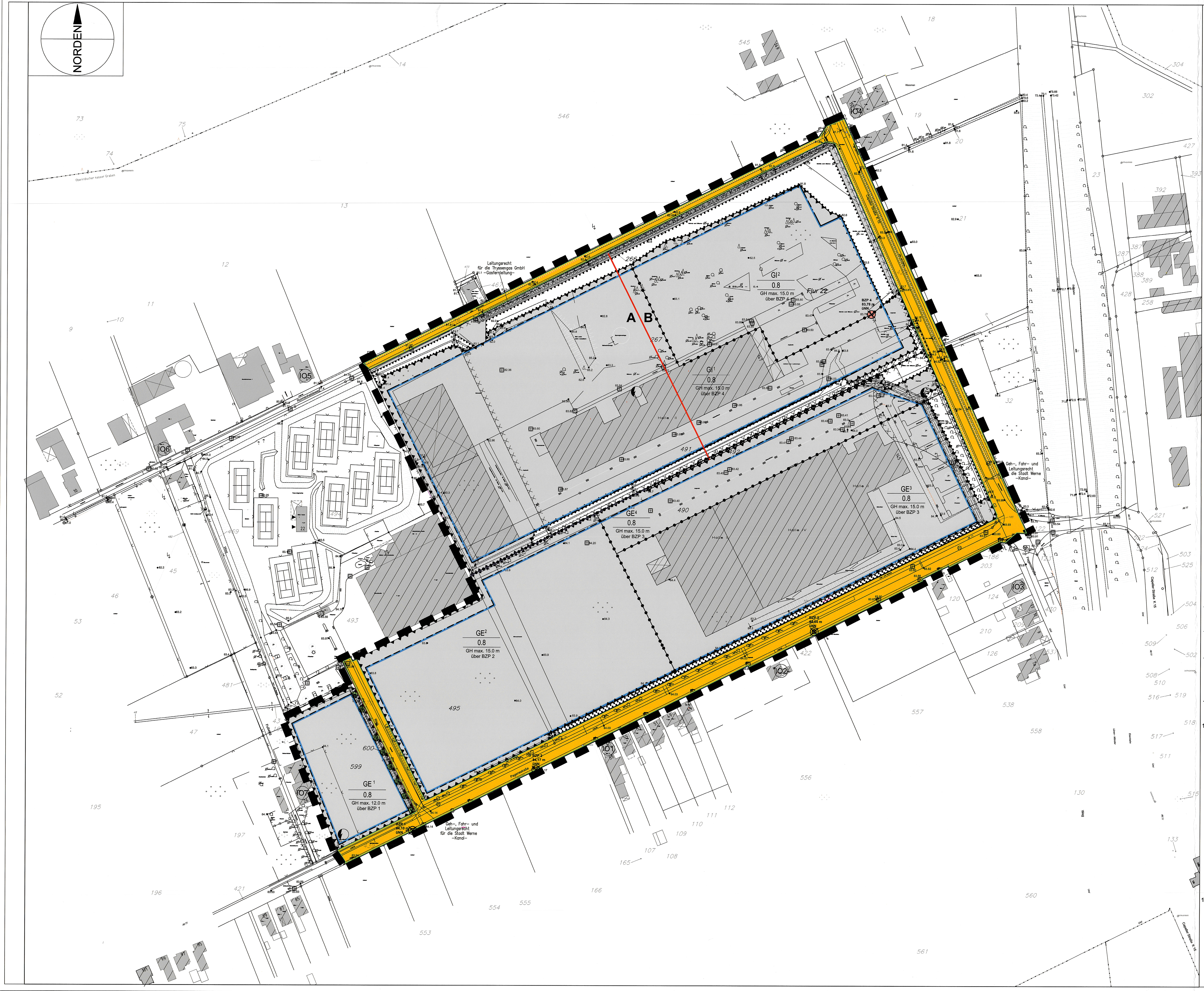


ZEICHENERKLÄRUNG und TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl - GRZ
maximale Gebäudehöhe GHmax

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1,8 und 9 BauNVO

1.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 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. Anlagen f. kirchl., kulturelle, soziale, gesundheitl. u. sportl. Zwecke

1.1.3 Nicht zugelassen werden
1. Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe

1.1.4 **Festsetzung zum Schutz gegen Gewerbelärm**
Das Plangebiet wird gem. BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gegliedert:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts dB(A)/m²

TF_i	Emissionskontingente L_{EK}	
	Tag	Nacht
GE 1	60	46
GE 2	61	45
GE 3	59	42
GE 4	70	58

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an die DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die kontingentierten Flächen P 1 bis P 4b sind Teilflächen ohne im Bebauungsplan gekennzeichnete Anpflanzflächen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.1.5 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007, MBl. NRW 2007 S. 659, sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig.
Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V sind zulässig, wenn sie in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind ().
Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V ohne Kennzeichnung (*) und IV, sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn der Einzelnachweis erbracht wird, dass durch entsprechende Vorkehrungen oder Betriebsbeschränkungen die in der nächstniedrigeren Abstandsklasse üblichen und zulässigen Immissionen nicht überschritten werden.

1.1.6 Alle Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5 Buchst. a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, sind ausgeschlossen.

1.2 GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

1.2.1 Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

1.2.2 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. Anlagen f. kirchl., kulturelle, soziale, gesundheitl. u. sportl. Zwecke

1.2.3 Nicht zugelassen werden
1. Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe

1.2.4 **Festsetzung zum Schutz gegen Gewerbelärm**
Das Plangebiet wird gem. BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gegliedert:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts dB(A)/m²

TF_i	Emissionskontingente L_{EK}	
	Tag	Nacht
GI 1	67	50
GI 2	66	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an die DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die kontingentierten Flächen P 1 bis P 4b sind Teilflächen ohne im Bebauungsplan gekennzeichnete Anpflanzflächen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.2.5 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007, MBl. NRW 2007 S. 659, sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig.
Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten zulässig, wenn der Einzelnachweis erbracht wird, dass durch entsprechende Vorkehrungen oder Betriebsbeschränkungen die in der nächstniedrigeren Abstandsklasse üblichen und zulässigen Immissionen nicht überschritten werden.

1.2.6 Im Teilgebiet GI A und im gesamten GE-Gebiet (GE 1 bis 4) sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5 Buchst. a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können solche Anlagen im GI A zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

Im Teilgebiet GI B sind alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5 Buchst. a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen II bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagen-Sicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind.

Entsprechendes gilt für Anlagen im Teilgebiet GI B, die aufgrund der anhand Anhang I Ziffer 3 des Leitfadens ermittelten Gefahrenindizes für die dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II-IV zuzuordnen sind.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet GI B Anlagen, die den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind, zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO

0.8	GRZ Grundflächenzahl
GH max. 15.0 m über BZP 2	maximal zulässige Gebäudehöhe - z. B. 15.0 m über dem zugeordneten Bezugspunkt - z. B. BZP 2
BZP x xx,xx m ÜNN	Bezugspunkt Höhenfestsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

unterirdisch

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die auf den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen vorhandenen Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Erhaltung von Bäumen

Die im GE 1 in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

A | B Abgrenzung der Teilflächen A und B im GI 1 hinsichtlich der Festsetzungen im Sinne von § 3 Abs. 5 Buchst. a BImSchG ("Störfall-Verordnung")

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

BESTANDSDARSTELLUNGEN und NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Leitungen unterirdisch nachrichtlich

Nachrichtliche Darstellungen (unverbindlich)

1867 vorhandene Flurstücknummern (entweder/oder)

vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt

vorhandene Gebäude

82.8 Geländehöhen Ist

Böschung

Kanaldeckel

P Nachrichtlich: Ruhender Verkehr (Parkstreifen)

IO1 Nachrichtlich: Immissions-Aufpunkte

im Altlastenkataster des Kreises Unna gekennzeichntete Flächen

HINWEISE und EMPFEHLUNGEN

Einsehbarkeit von Vorschriften
Die DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, der Abstandserlass „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsamen Abstände“ (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007 S. 659) sowie der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagen-Sicherheit (Fassung November 2010) können bei der Stadt Werne – Konrad-Adenauer-Platz 1, 59368 Werne - im Dezernat IV, Abteilung IV.1 Stadtentwicklung, Stadtplanung während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet
Für die Auswahl und Pflanzung werden nachstehend genannte Baum- und Straucharten empfohlen (standortheimische Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation)

Bäume:
- Hainbuche (Carpinus betulus) - Baum 2. Ordnung
- Rotbuche (Fagus sylvatica) - Baum 1. Ordnung
- Vogelkirsche (Prunus avium) - Baum 2. Ordnung
- Schwarzerle (Alnus glutinosa) - Baum 1. - 2. Ordnung
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus) - Baum 1. Ordnung

Baumgrößen:
1. Ordnung 25 bis 40 m
2. Ordnung bis 25 m
3. Ordnung bis 10 m

Sträucher:
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna und oxyacantha)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)

Altlasten
Nach Auskunft der zuständigen Stelle des Kreises Unna - Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Boden und Wasser - liegen für den Planbereich des Bebauungsplanes 22 n zwei Eintragungen im Altlastenkataster vor, zu denen folgende Erkenntnisse bestehen:

Altlastenstandort 08/053
Bei geplanten Nutzungsänderungen, Baugenehmigungsverfahren und/oder Eingriffen in den Untergrund im Bereich der gekennzeichneten "Altlastenverdachtsfläche 08/053" ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu beteiligen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Altablagerung 08/502
Bei geplanten Nutzungsänderungen, Baugenehmigungsverfahren und/oder Eingriffen in den Untergrund im Bereich der gekennzeichneten "Altlastenverdachtsfläche 08/502" ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu beteiligen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Da die betroffenen Flächen bereits gewerblich genutzt werden und vorerst keine Nutzungsände- rungen oder bauliche Veränderungen geplant sind, sind nach Auskunft des Kreises zzt. keine weitergehenden Gefährdungsabschätzungen erforderlich.
Werden im Zuge der Bodenaushubarbeiten geruchliche Auffälligkeiten oder Bodenverunreini-gungen festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Abfallwirt- schaftsbehörde des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

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 tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer 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 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

Bergbau
Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB). Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen (§§ 110 ff. BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Kampfmittel
Weist der Erdaushub bei Durchführung der Bauvorhaben auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen (Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel. 02931/822144 oder 02331/69270).

Wasser und Wasserschutz
Grundwasserabsenkungen bedürfen der Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Gebäudedrainagen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen i.d.R. keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.
Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann eine wasserdichte Ausbauweise als sog. "Weiße bzw. Schwarze Wanne" erforderlich werden. Kellerfenster und Lichtschächte sind nur oberhalb des maximalen Grundwasserstandes anzuordnen.

Die Verwertung und der Einbau von Recyclingbaustoffen, mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien z.B. als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen.

Im Rahmen der Antragstellung sind Daten zum vorgesehenen Verwertungsgut (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis bzw. Einzelanalysedaten gemäß den Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sowie zum Einbauort (Art und Zweck der Verwertung, Einbaumächtigkeiten, Lageplan, Detailzeichnung, Untergrundaufbau, Grundwasserflurabstände etc.) vorzulegen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 01.10.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der zzt. gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der zzt. gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), in der zzt. gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. 07.1994 (GV. NW. S. 666/ SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2000 (GV. NRW. S. 160 / SGV NRW 2023), in der zzt. gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439) in der zzt. gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dipl. Ing. Vermessung

Für diesen Bebauungsplan wurde ein ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB durchgeführt. Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § [illegible] (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 07.10.2016 bis einschließlich 11.[illegible].2016 öffentlich ausgelegen.

Werne, 14.11.2016

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 25.01.2017 bis einschließlich 24.02.2017 erneut öffentlich ausgelegen.

Werne, 28.02.2017

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 22.03.2017 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 23.03.2017

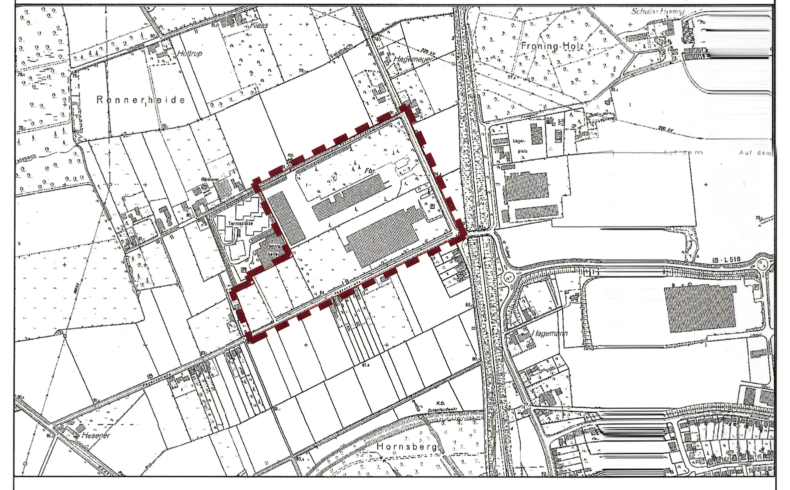
Bürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil ....., Ausgabe .06.... (.IV/828) am 13.04.2017 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt rückwirkend zum 05.06.2013 in Kraft.

Werne, 13.04.17

i.V. Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



STADT WERNE

Werne an der Lippe

BEBAUUNGSPLAN 22 n

RONNENHEIDE

DATUM / INDEX	12.10.2011	29.11.2012d	29.07.2016h
25.11.2016l	03.11.2011a	05.03.2013e	30.08.2016i
17.12.2016m	20.08.2012b	03.05.2013f	12.09.2016j
22.01.2017n	26.10.2012c	24.07.2016g	18.09.2016k

MAßSTAB
1 : 1.000

2. Ausführung

PLANBEARBEITUNG

ARCHPLAN STADTENTWICKLUNG
Mühlenstr. 61 59348 Lüdinghausen
Tel. 02591 / 980 788 -0 Fax: -9
www.archplan-s.de mail@archplan-s.de