

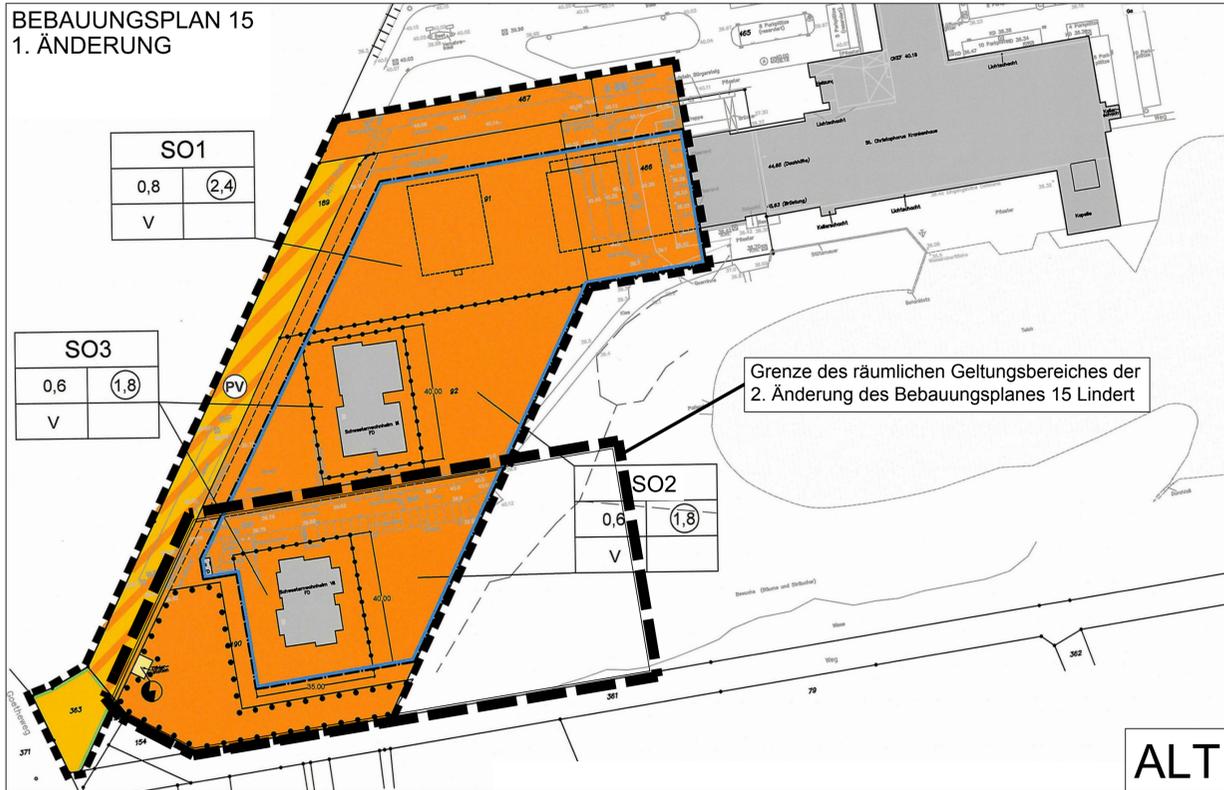
BEBAUUNGSPLAN 15



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 15 Lindert

ALT

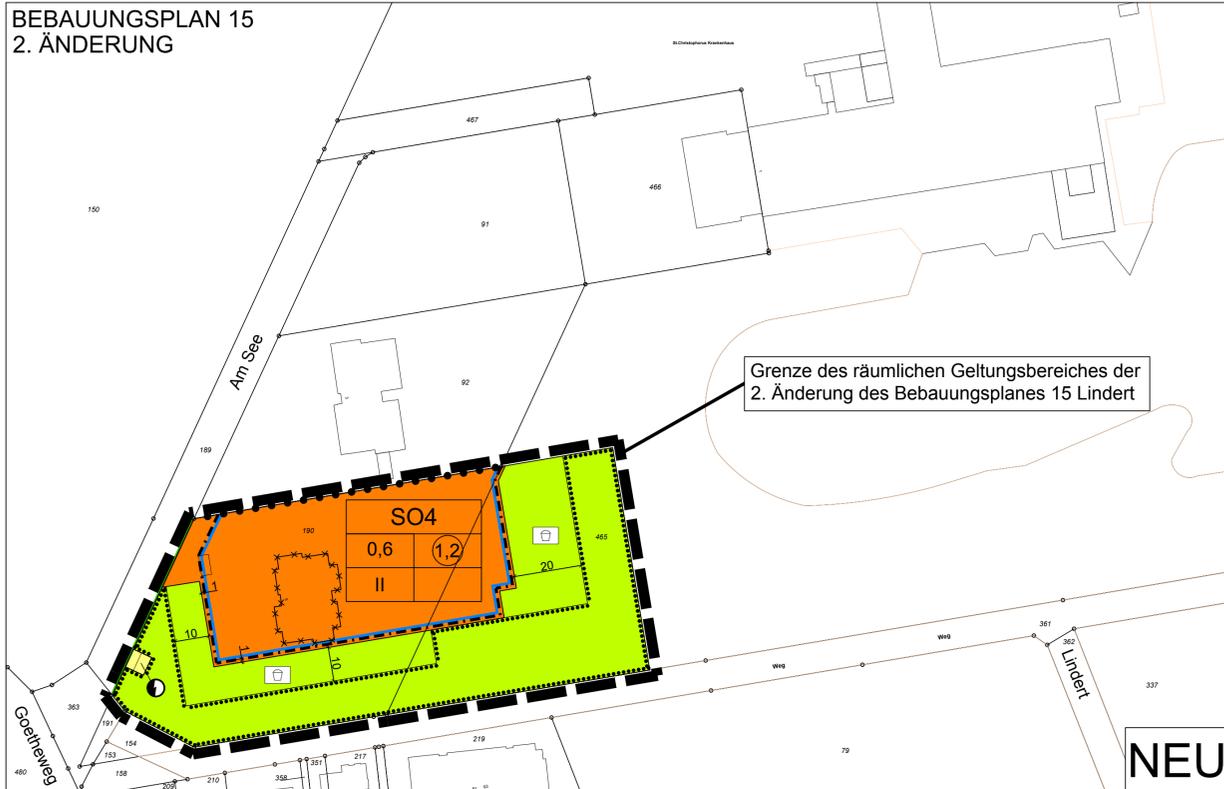
BEBAUUNGSPLAN 15 1. ÄNDERUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 15 Lindert

ALT

BEBAUUNGSPLAN 15 2. ÄNDERUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 15 Lindert

NEU

ZEICHENERKLÄRUNGEN und TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Zahl der Vollgeschosse	

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

SO Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

SO1 - SO4 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik- und Gesundheitszentrum, soziale Einrichtungen“

SO1 und SO2 In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind gemäß § 11 (2) BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude / Nutzungen zur Erweiterung / Ergänzung des Krankenhauses und seines Betriebes
- Ärztelhäuser, Räume und Gebäude für Ärzte und Heilberufe nach § 1 HeilBerG NW. Zulässig sind folgende Nutzungen:
 - Arztpraxen sowie Räume und Gebäude für Heilberufe
 - Räume für Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und -nachsorge sowie Pflege
 - ein Betrieb des Einzelhandels mit pharmazeutischen Artikeln (eine Apotheke) nach Werner Liste (Einzelhandelskonzept 2015)
 - die für den Betrieb gemäß der Zweckbestimmung notwendigen Gebäude, Räume und Anlagen für die Versorgungs-, Bewirtschaftungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen

3) Im Zusammenhang mit den zulässigen Hauptnutzungen - Klinik- und Gesundheitszentrum, soziale Einrichtungen - stehende Nutzungen und Folgenutzungen:

- Räume für soziale Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung und -hilfe
- Räume für soziale Einrichtungen, die ganz oder teilweise der Pflege oder Betreuung von Personen dienen
- der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, die ausschließlich der Versorgung von Patienten, Besuchern und Mitarbeitern dienen

4) Stellplätze, Garagen und sonstige Parkierungsbauwerke gemäß § 12 BauNVO

SO3 In dem Sondergebiet SO3 sind gemäß § 11 (2) BauNVO ebenfalls die o.g. Nutzungen 1.) - 4.) und zudem folgende Nutzungen zulässig:

5) Wohnnutzung sowie dieser Nutzung dienende Stellplätze, Garagen und sonstige Parkierungsbauwerke

SO4 In dem Sondergebiet SO4 sind gemäß § 11 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Kindertagesstätten und alle für den Betrieb der Kindertagesstätten erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen wie Spielflächen und Stellplätze einschließlich Garagen.
- Wohnnutzung sowie dieser Nutzung dienende Stellplätze, Garagen und sonstige Parkierungsbauwerke
- Soziale Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung und -hilfe

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO

- 0,6 GRZ Grundflächenzahl
- 1,2 GFZ Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Baugrenzen

§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 (1) Ziffer 12, 14 und (6) BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Grünflächen

§ 9 (1) Ziffer 15 und (6) BauGB

private Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

Innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzten Fläche, sind bauliche Nebenanlagen bis zur bauordnungsrechtlichen Grenze der Genehmigungsfreiheit (max. 30 m²) im Zusammenhang mit der Freianlagenplanung einer Kindertagesstätte zulässig.

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

§ 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die Geländemodulation und der vorhandene Bewuchs zu erhalten.

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des Änderungsbereiches

BESTANDSDARSTELLUNGEN und NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 190 vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Gebäudeabriss
- vorhandene Gebäude
- Maßzahl in Meter

HINWEISE und EMPFEHLUNGEN

Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ist folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zu beachten:
Zeitliche Beschränkung von Gebäudeabrissarbeiten
Der Abriss des Gebäudebestandes (ehemaliges Schwesternwohnheim) ist nur im Zeitraum vom 20.11. bis einschließlich 10.03. zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Wasser

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, als zuständige Untere Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz anzuzeigen. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Für eine notwendige bauzeitliche Grundwasserabsenkung ist eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitungen in das Kanalnetz kann auch für Gebäudeabdrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Rechtzeitig vor Beginn einer erforderlichen bauzeitlichen Grundwasserabsenkung ist ein entsprechender Antrag in 3-facher Ausfertigung beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, einzureichen.

Bodenschutz

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z. B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) 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 des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

Bergbau

Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs und Sicherheitsmaßnahmen (§§ 110 ff. BergB) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

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 Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 0276/193750, Fax 0276/1937520), 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).

Kampfmittel

Weist der Erdausbau 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).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Werne vom _____ aufgestellt und am _____ ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, bekannt gemacht worden.

Werne, _____

Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen.

Werne, _____

Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am _____ als Satzung beschlossen worden.

Werne, _____

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung ist im Amtsblatt der Stadt Werne am _____ (_____) Ordnungsziffer: _____ bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten.

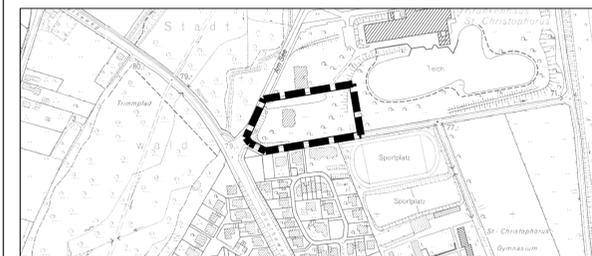
Werne, _____

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zzt. gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zzt. gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zzt. gültigen Fassung.
- Genehmigungsordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666; SGV. NW. 2022), in der zzt. gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW 2016) vom 15.12.2016 (GV. NW. S. 1162), in der zzt. gültigen Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zzt. gültigen Fassung.
- Heilberufsgesetz NRW (HeilBerG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.05.2000 (GV. NRW. 200 S. 403), in der zzt. gültigen Fassung.

Übersichtsplan 1 : 5.000



STADT WERNE



BEBAUUNGSPLAN 15

Lindert

2. Änderung

- Entwurf -



Maßstab im Original 1 : 1.000

22.11.2018 Norden



Drees & Huesmann PartGmbH
Architekt Stadtplaner
Vennhofallee 97
D-33089 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de