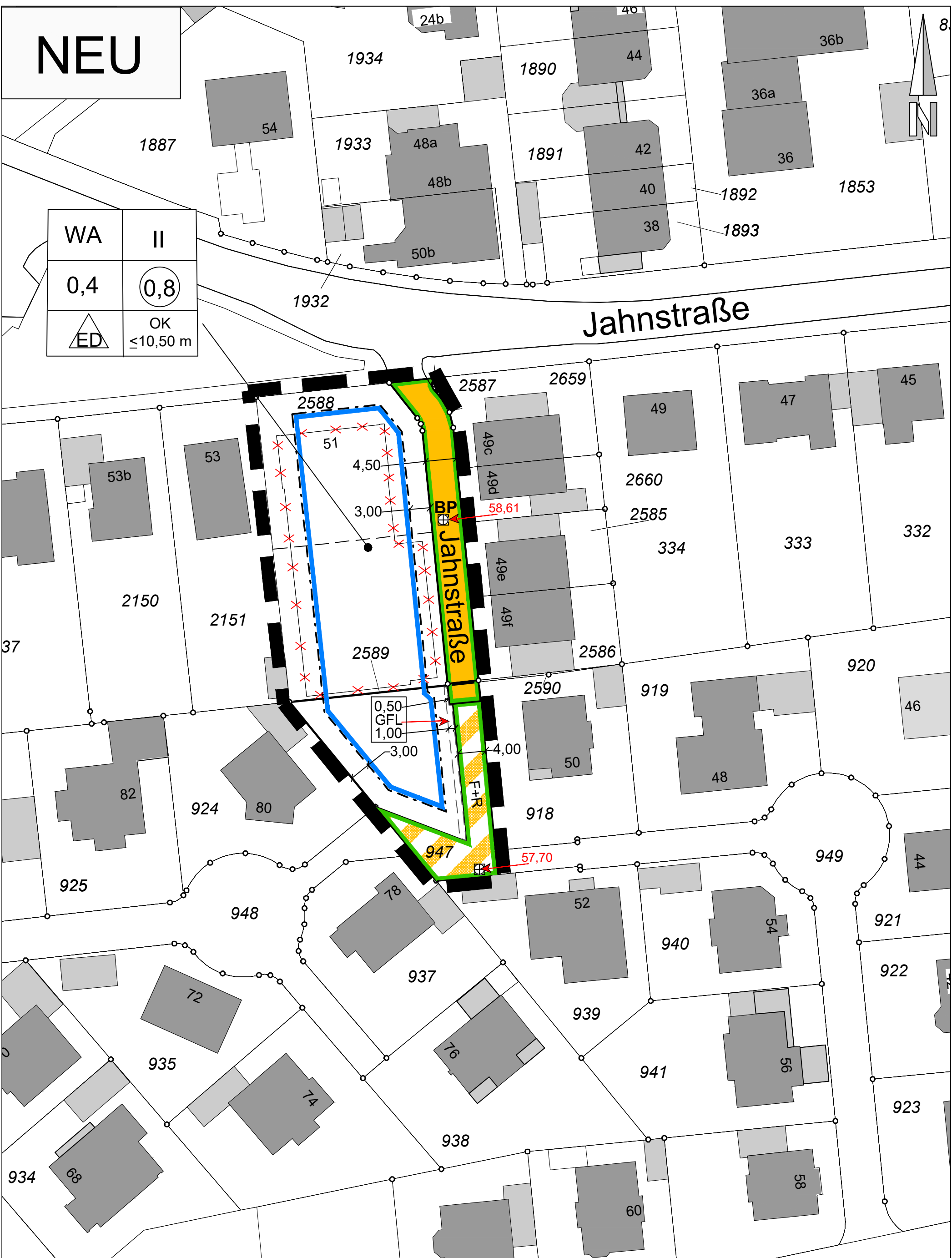
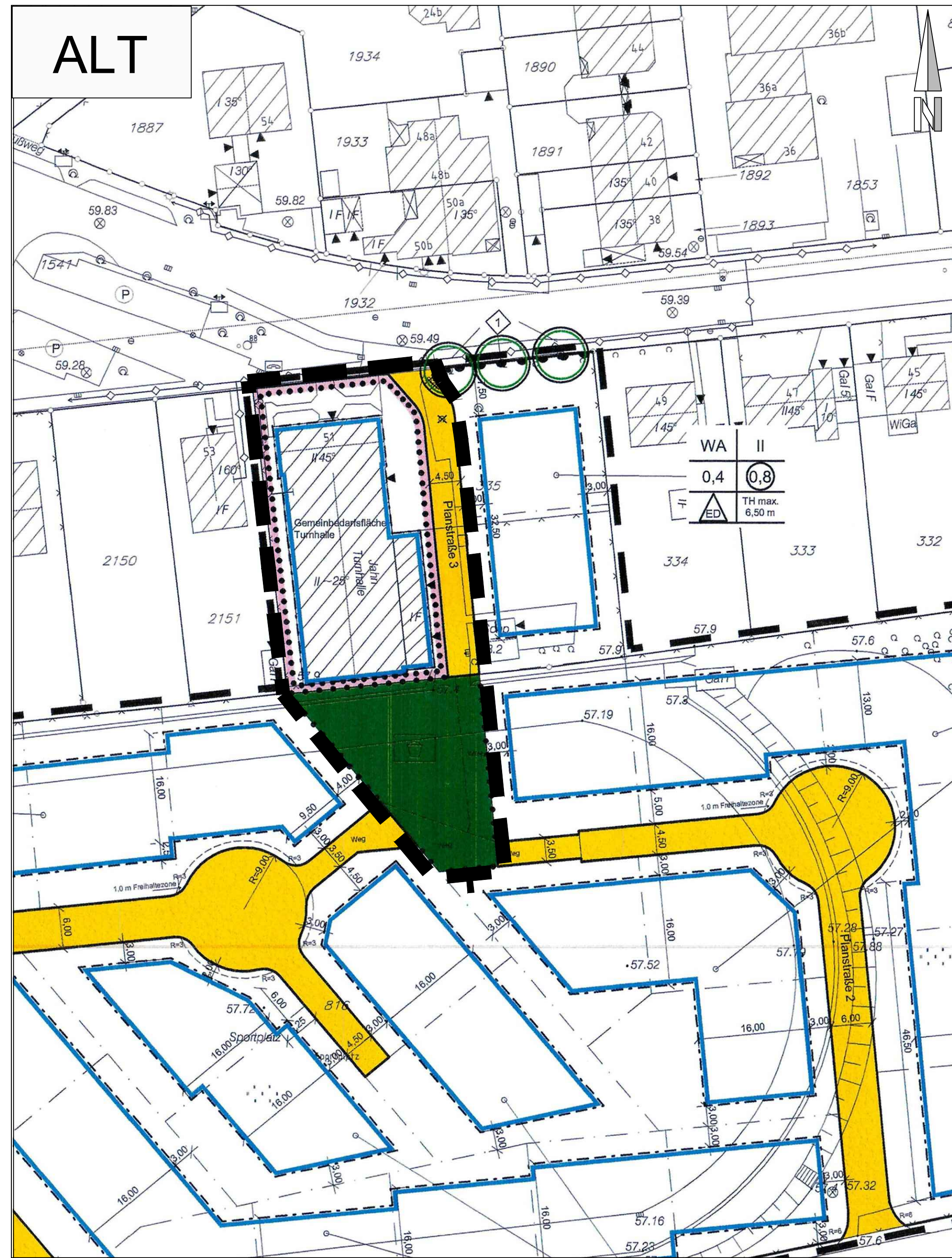




Zeichenerklärung (NEU)

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Bauweise	Höhenfestsetzung	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauVVO)		
WA	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauVVO	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauVVO)		
0,4	Grundflächenzahl	
0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
BP 58,61	Bezugspunkt Kanaldeckel mit Höhenangabe: BP 58,61 m üNN -Kanaldeckel-	
OK ≤ 10,50 m	Oberkante (OK) des Gebäudes als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauVVO)		
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegrenzungslinie	
F+R	Fuß- und Radweg	
5. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
	Grundstücksgrenze -nachrichtlich-	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
	GFL	
6. Sonstige gestalterische Festsetzungen (§ 19 Abs. 1 Nr. 2 BauVVO)		
	Abriss baulicher Anlagen	
	Kanaldeckel mit Höhenangabe	

Textliche Festsetzungen

- Stellplätze, Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1 BauVVO**
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Beschränkung Anzahl Wohnheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnheiten, je Doppelhaushälfte ist eine Wohnheit zulässig.
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauVVO**
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der Kanaldeckel in der Straßenmitte im Bereich Jahnstraße 49 d/ 49 e, mit einer Höhe von 58,61 m üNN. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante (OK) der baulichen Anlage in Metern über dem Bezugspunkt. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) als Oberkante einer baulichen Anlage. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern gilt die Firsthöhe (höchster Punkt der äußeren Dachhaut) als Oberkante einer baulichen Anlage.
- Geh- Fahr und Leistungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt Werne eingetragen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW i.V. m. § 9 (4) BauGB

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
Doppelhäuser sind in gleicher Höhe zu errichten und so zu gestalten, dass Dachform und -neigung, sowie Material und Farbe (+/- zwei RAL- Töne) von Fassade und Dach-eindeckung ein einheitliches Erscheinungsbild bieten.

Hinweise

Wasser

Gemäß § 49 WHG sind 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, dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, einen Monat vor Beginn schriftlich anzuzeigen. Sollten für die geplanten Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 WHG direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Bei der Unterkellerung der Gebäude sollte aufgrund zu erwartender Staunässe darauf geachtet werden, dass die Außenwände aus WU-Beton erstellt werden.

Baustoffe

Die bautechnische Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauplan 1 und 2 der LAGA als Trag- oder Gründungsschicht, zur Gelände-modellierung, Flächenbefestigung und/oder zur Verfüllung von Kellerräumen ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht zulässig. Hier sind ausschließlich und nachweislich natürliche Baustoffe, die der Qualität Z 0 LAGA Boden 2004 entsprechen, wie z.B. Hartkalksteinschotter, Kies oder Boden, zu verwenden.

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Ver-färbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ent-deckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520), 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

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, Seibertstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel. 02931/622144 oder 02331/69270)

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. BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Altlasten

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.12 „Jahnstadion“ sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen gem. § 8 Landesbodenschutz-gesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) bekannt. Es liegen keine An-haltspunkte für schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten sich jedoch bei Bauar-beiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich der Kreis Unna, Fachgebiet Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu informieren.

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13 a 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,

Vorsitzender

Schriftführer

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

Werne,

Bürgermeister

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

Werne,

Bürgermeister

Schriftführer

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.

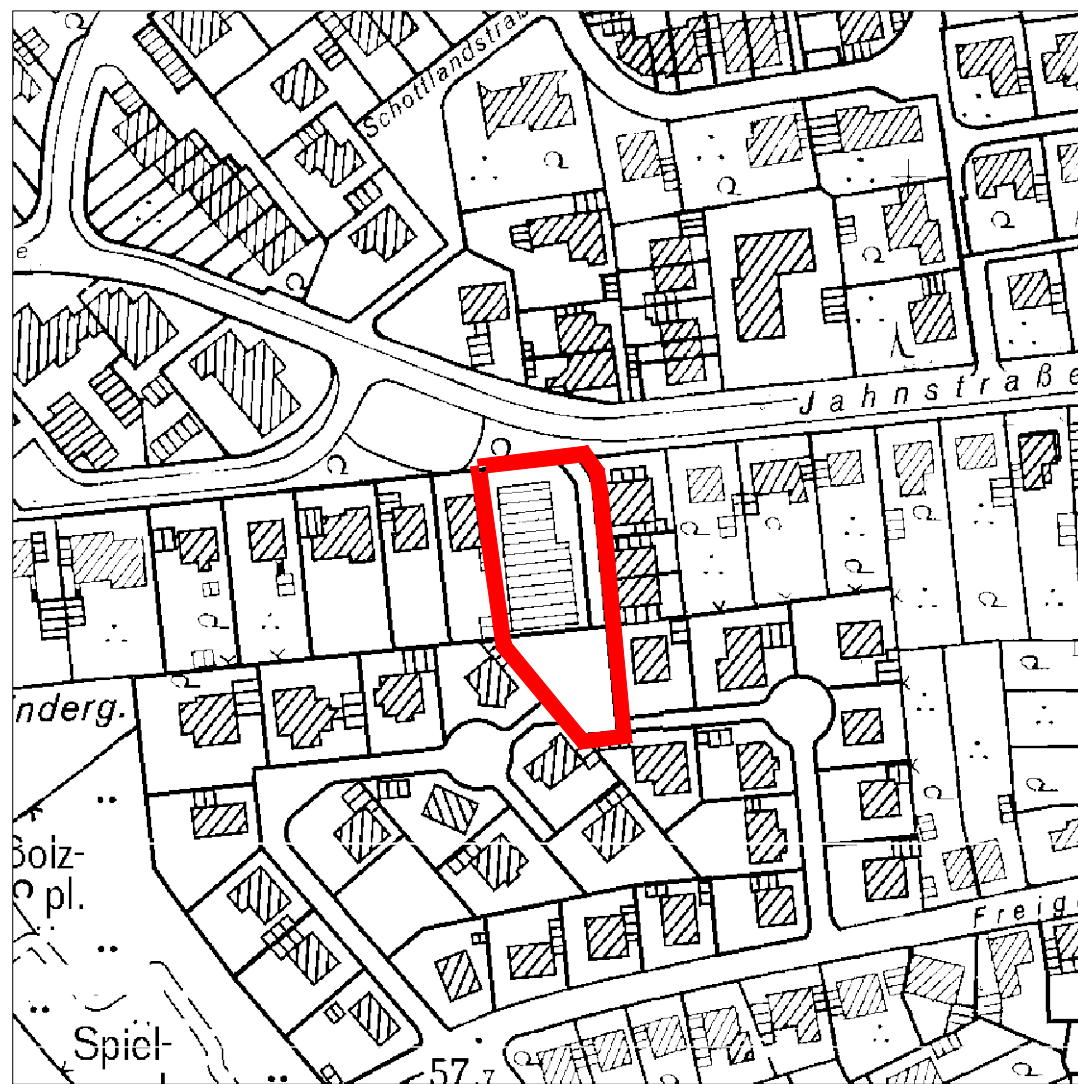
Werne,

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zzt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauVVO) i. d. F. der Bekanntmachung 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. I S. 58) in der zzt. gültigen Fassung
- Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2 - 7120) in der zzt. gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekannt-machung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666; SGV. NW. 2023) in der zzt. gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018. In Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV.NRW.2018 S. 421)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz -LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NW. S. 934) in der zzt. gültigen Fassung
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) Geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

Übersichtsplan M 1:2.000



STADT WERNE



Bebauungsplan 12 J

1. Änderung

- Jahnstadion -

Maßstab 1:500

- IV.1 Stadtentwicklung / Stadtplanung -

Hey./Mi.
August 2019