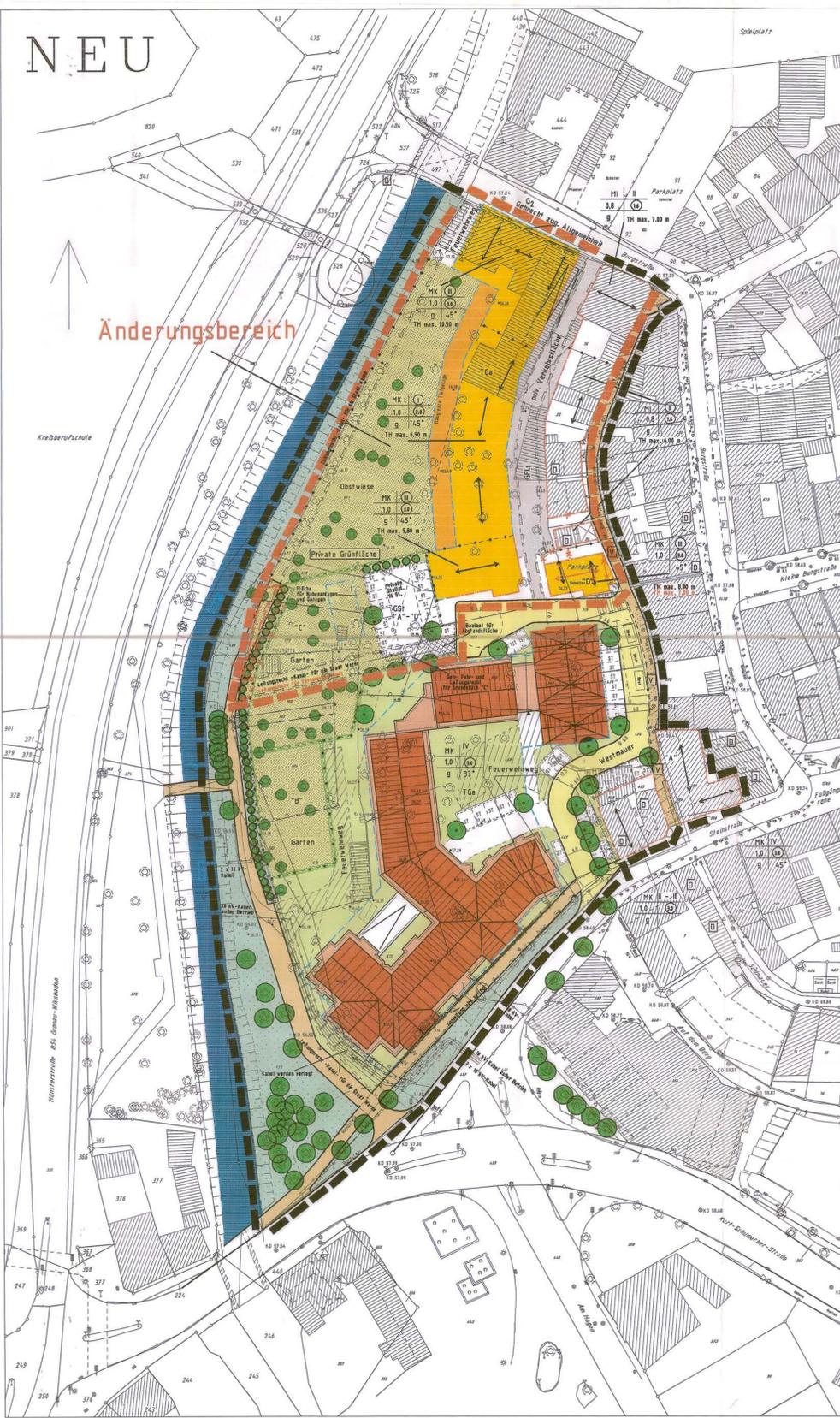


ALT



NEU



ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB

Legend for planning regulations including symbols for building types (e.g., MI, MK, Mischgebiete), green spaces, and other planning elements. Includes a table for building types and their corresponding regulations.

Textliche Festsetzungen

- 1. Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO
In den Kerngebieten sind nicht zulässig:
1.1 die nach § 7 Abs. 1 Bau NVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe
1.2 die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO möglichen Vergnügungstätten (z. B. Spielplätze)
1.3 die nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 möglichen sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe
1.4 die nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 möglichen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkplätzen und Garagen
1.5 die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 möglichen Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen
2. Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO
In den Mischgebieten sind nicht zulässig:
2.1 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe
2.2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 möglichen sonstigen Gewerbebetriebe
2.3 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 möglichen Gartenbaubetriebe
2.4 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 möglichen Tankstellen
2.5 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 möglichen Vergnügungstätten
2.6 die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten
3. Im Kerngebiet ist die zulässige Geschosfläche gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagenetage, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
4. Ein Vor- und Zurückspringen von Gebäudeteilen, bezogen auf die Baulinie bzw. Baugrenze, ist gem. § 23 Abs. 2, 3 BauNVO in folgendem Umfang zulässig:
4.1 Unselbständige bauliche Anlagen in Form von Treppentürmen, vorgelagerten Nebenräumen oder Wintergärten mit einer Grundfläche bis zu 10 qm dürfen Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise bis 2 m überschreiten.
4.2 Zurückspringende Fassadenteile bis zu 4 m Breite, die in der Gliederung des Baukörpers dienen, dürfen ausnahmsweise bis zu 1,50 m hinter die Baulinie zurück springen.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist die im Plan ausgesetzene Firstrichtung bindend. Untergeordnete Nebengiebel sind zulässig.
6. Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche für die Errichtung eines Biergartens sind Schutzmaßnahmen gemäß Abs. 2 zu treffen.
7. Die festgesetzten Grünflächen entlang des Hornbaches sind öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 16 BauGB
8. Die festgesetzten Grünflächen - Gärten und Obstwiesen - sind private Grünflächen gemäß § 9 (1) 16 BauGB
9. Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a und b BauGB
10. Regelungen des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen o. ä.) durch geeignete Anlagen (Fischanlagen, Zisternen usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück verwertet werden. Der Überlauf ist an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

Hinweise:

- 1. Weist bei Durchführung der Bauverfahren der Erdaushub auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden vorläufige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staat, Komptrolldienst zu verständigen. Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg - Dez. 22 - Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg; Tel. 02931/822144 oder 02931/89270
2. Bei Bodenergriffen können Bodenkennlinien (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkennlinien) im Bereich der Bodenergriffe, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennlinien ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie für Bodenkennliniengänge, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/83750, Fax 02761/24268), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 OBodGN NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenkennlinie zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschGN NW).
3. Das Plangebiet kann künftig durch baugebliche Einwirkungen beeinträchtigt werden (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

- 1. Zur Bewahrung der bauhistorischen Bedeutung oder sonstiger erhaltenswerter Elemente der vorhandenen baulichen Substanz und Strukturen können die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 und § 6 BauO NW in Ausnahmefällen unterschritten werden.
2. Sämtliche Bauten im Mischgebiet einschli. Garagen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % mit gebrannten Vorrastersteinen zu verbinden. Ausgeschlossen sind glasierte Vorrastersteine und Wandfliesen.
3. Im Mischgebiet sind je Doppelhaus, Hausgruppe oder Reihenhaus einheitliche Vorrastersteine und einseitige Dachbedeckungen zu verwenden. Glasierte Dachbedeckungen sind ausgeschlossen.
4. Im Mischgebiet sind Gärten und Dachschichten bei Doppelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern einheitlich zu gestalten. Die max. Breite darf 2/3 je Traufeneinde nicht überschreiten.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen
Bodenschutz
Flächen, die sich in unmittelbarer Nähe von Baumaßnahmen befinden und später als Grünfläche ausgewiesen werden, sind als Verbotfläche für den Baubetrieb festgeschrieben. Auf ihnen ist die Lagerung von Baustoffen und das Befahren mit Fahrzeugen wegen einer vermeintlichen Verdichtung des Bodens verboten.
Sicherung des Oberbodens durch Abschleichen im Bereich von Übersichtsflächen, Baustellenöffnungen und Baustellen und fachgerechte Lagerung.
Arten- und Biotope:
Der vorhandene Bewuchs ist zu schützen. Laubbäume mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) und alle Obstbäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck der Planung erhalten bleibt.
Falls durch die Errichtung der Bäume die Durchführung zulässiger Bauarbeiten unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstück für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Bauführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
Grünflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck der Fläche erhalten bleibt.
Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs
Die gekennzeichneten Bäume und Hecken, Fläche der Obstwiese und öffentliche Minderungsmaßnahmen
Private Stellplätze, Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porensplitter oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rassensteinen, wasserdurchlässige Decke, Schottersteinen) auszuführen. Hiervon ausgenommen sind private Stellplätze, Stellplätze und Garagenflächen, die direkt an den öffentlichen Straßenraum grenzen.
Die Verkehrsfäche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ist als Ergänzung der vorhandenen Fußwege als wassergebundene Decke auszuführen.
Die Straßenverkehrsfäche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberechtigter Bereich“ ist als Ergänzung der vorhandenen Naturbelagung im Bereich der Westmauer in wasserdurchlässigem Pflaster zu gestalten.
Kfz-Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen (pro 4 Stellplätze ist ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen). Die Pflanzung der Baumbeste (Mindestgröße 9 qm) erfolgt mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden.
Ausgleichsmaßnahmen
Fensterlose Wände ab 20 qm und Nebenanlagen sind mit standortgerechten Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, die eine flächendeckende Wirkung erzielt wird. Pflanzart und Pflanzqualität sind er Liste 5 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern. Eine Begrünung aller übrigen Fassaden wird entsprechend bereits vorhandener Fassadenbegrünungen empfohlen.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einer mindestens 20 cm Dachbegrünung zu versehen. Pflanzart und Pflanzqualität sind der Liste 6 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen. Bei Garagen kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn für die Fassadenbegrünung Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen verwendet werden, die auch das Dach begrünen.
Im öffentlichen Straßenraum nördlich der Steinstraße sind mindestens 3 Straßenbäume fachgerecht zu pflanzen. Pflanzart und Pflanzqualität sind der Liste 1 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen. Die Größe des unversegelten Baumbeetes darf 9 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen.
Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ab einer Fläche von 250 qm Grundstücksfreifläche ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Pflanzart und Pflanzqualität sind den Listen 1 und 2 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen. Für die Pflanzung von Sträuchern wird auf die Liste 3 verwiesen. Die nach § 9 Abs. 1 Satz 25 b zu erhaltenden und nachzupflanzenden Bäume werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.
Bei Einfriedung der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken zu verwenden. Die Hecken sind mit 3 Gehölzen je 10 Meter anzulegen und in einer Endhöhe von bis zu 150 cm und einer Breite von 50 cm zu pflanzen. Pflanzart und Pflanzqualität sind der Liste 4 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

Ergänzung der textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich

- Für den Änderungsbereich gelten folgende zusätzliche textliche Festsetzungen:
Ein Vor- und Zurückspringen von Gebäudeteilen bezogen auf die Baulinie bzw. Baugrenze ist gem. § 23 Abs. 2, 3 und 5 in folgendem Umfang zulässig:
- Unselbständige Anlagen wie z. B. Balkone bzw. eingeschossige, alleinstehende Windfänge und Treppentürme mit einer Grundfläche bis jeweils maximal 150m² dürfen Baulinien und Baugrenzen bis max. 4,0 m überschreiten. Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen wird insoweit für den Änderungsbereich ausgenommen.
- Die für Tiefgaragen erforderlichen Rampen und Zufahrten können außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- Befestigte Feuerwehrrampen und Aufstellflächen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.
Zur Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Baustruktur werden die Obergrenzen für die Grund- und Geschosflächenzahl im Mischgebiet gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO auf 0,8 (GRZ) sowie 1,6 (GFZ) festgesetzt.
Die im Änderungsbereich für das Kerngebiet festgesetzte maximale Traufhöhe bezieht sich auf die Höhe 57,40 m über NN (das entspricht EG Fußbodenhöhe Eingangsbereich Burgstraße). (§ 16 BauNVO LV, m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei dem in der Planzeichnung im Bereich der privaten Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eingetragenen Geh-, Fahr- und Lehnrecht GFL wird die Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht (nur Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit und einem Lehnrecht zugunsten der Stadt Werne sowie der Verkehrsfläche belastet. Das Geh-, Fahr- und Lehnrecht GFL bezieht sich ausschließlich auf die eingezeichneten Verkehrsflächen. Die endgültige Aufteilung der privaten Verkehrsfläche einschließlich Zuordnung der GFL-Rechte erfolgt in Zuge der Ausplanung, die insoweit entsprechende Differenzierungen aufweisen wird.
Unter den Arkaden an der Burgstraße ist ein Gehrecht G gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Arkadengang muß eine Breite von min. 1,20 m aufweisen. Das eingetragene Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird nur dann wirksam, wenn die öffentliche Fläche (Gehweg) privat und nicht von Werne überbaut wird.
Die textliche Festsetzung Nr. 13 (Unzulässigkeit von durch Vorhöfen strömenden Oberwasserläufen in Kargelassen) sowie Nr. 6 (Schutzmaßnahmen für die Errichtung eines Biergartens) des Bebauungsplanes 1 G wird ersetzt aufgehoben.
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW
Bei der Bebauung an der Burgstraße kann die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe um bis zu 0,70 m durch Giebel überschritten werden.
Für Gärten und Nebenräume ist eine geringere Dachneigung als die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung zulässig.
Ansonsten verbleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplans 1 G - Westl. Innenstadt.
Der Feuerwehrramp im Änderungsbereich Ostlich der Horne ist als wassergebundene Decke auszuführen.

Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Ortskarte wird bescheinigt:

Für die städtebauliche Planung:

§ 3 - Stadtentwicklung/Stadtplanung -

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Bescheid des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Werne vom 13.04.2000 aufgestellt und am 20.03.2000 öffentlich ausgeschrieben. (1/1) bekenntgemacht worden.

Vorsitzender: Ratmitglied Schriftführer

Diese Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 22.03.2000 bis einschließlich 27.03.2000 öffentlich ausgeschrieben.

Vorsitzender: Ratmitglied Schriftführer

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 22.03.2000 als Sitzung beschlossen worden.

Werne, 23.04.2000

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsbereich der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe (1/1) am 22.03.2000 bekenntgemacht worden.

Werne, 22.03.2000

Das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsbereich der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe (1/1) am 22.03.2000 bekenntgemacht worden.

Werne, 22.03.2000

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 22.03.2000 als Sitzung beschlossen worden.

Werne, 23.04.2000

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsbereich der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe (1/1) am 22.03.2000 bekenntgemacht worden.

Werne, 22.03.2000

Das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsbereich der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe (1/1) am 22.03.2000 bekenntgemacht worden.

Werne, 22.03.2000

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 22.03.2000 als Sitzung beschlossen worden.

Werne, 23.04.2000

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsbereich der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe (1/1) am 22.03.2000 bekenntgemacht worden.

Werne, 22.03.2000

Das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsbereich der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe (1/1) am 22.03.2000 bekenntgemacht worden.

Werne, 22.03.2000

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 22.03.2000 als Sitzung beschlossen worden.

Werne, 23.04.2000

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsbereich der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe (1/1) am 22.03.2000 bekenntgemacht worden.

Werne, 22.03.2000

Das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsbereich der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe (1/1) am 22.03.2000 bekenntgemacht worden.

Werne, 22.03.2000

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 22.03.2000 als Sitzung beschlossen worden.

Werne, 23.04.2000

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsbereich der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe (1/1) am 22.03.2000 bekenntgemacht worden.

Werne, 22.03.2000

Das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsbereich der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe (1/1) am 22.03.2000 bekenntgemacht worden.

Werne, 22.03.2000

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 22.03.2000 als Sitzung beschlossen worden.

Werne, 23.04.2000

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214) in der z.Z. gültigen Fassung
2. Bauamtsverordnung (BauVVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Z. gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 68) in der z.Z. gültigen Fassung
4. Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein - Westfalen (RdKatr), des Innenministers vom 20.12.1978 (IDZ - 7120) in der z.Z. gültigen Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 66; SGV. NW. 2023) in der z.Z. gültigen Fassung
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218 / SGV. NW. 232) in der z.Z. gültigen Fassung
7. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV. NW. S. 710) in der z.Z. gültigen Fassung
8. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1995 (GV. NW. S. 535) - SGV. NW. 77 in der z.Z. gültigen Fassung

Übersichtspln M 1 : 5000



STADT WERNE

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN 1 G - WESTL. INNENSTADT -



M. 1:500