



**ZEICHENERKLÄRUNG**

<p><b>Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB</b></p> <p>Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB          WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO          WA Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1b) BauGB          Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlensymbole sind Beispiele) § 9 (1) BauGB § 16 BauNVO          GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß § 9 (1) BauGB          GRZ 0,4 Grundrissflächenzahl</p> <p>Zahl der Vollgeschosse          II zwingend          III Höchstgrenze          III-III Mindestgrenze - Höchstgrenze</p> <p>Höhe baulicher Anlagen          TH Traufenhöhe</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO          offene Bauweise          nur Doppelhäuser zulässig          nur Hausgruppen zulässig</p> <p>Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)          Hauptfrischrichtung</p> <p>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) BauGB</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf          Flächen für Sport- und Spielanlagen</p>		<p><b>Verkehrflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)          Straßenverkehrsflächen          Besondere Verkehrsflächen</p> <p><b>Grünflächen</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 45 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)          Öffentliche Grünflächen          Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für Aufschüttungen</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)</p> <p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)</p> <p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BauGB)</p>		<p><b>ANPFLANZEN</b>          Bäume (gem. Landschaftsplan)          Sträucher          Sonstige Bepflanzungen</p> <p>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Zweckbestimmung:          StP Stellplätze          GST Gemeinschaftsstellplätze          GA Garagen</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)</p> <p>beischnellen Flächen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)</p> <p>Schallschutzmaßnahmen gem. Gutachten (siehe auch Textl. Festsetzungen)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB</p> <p>Örtliche Bauvorschriften § 86 BauO NW          SD Satteldach          30° Dachneigung z.B. 30°</p>	
---	--	--	--	--	--

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

- ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)
- Sämtliche Bauten einschließlich Garagen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70% mit gebrannten Vermauersteinen zu verblenden. Ausgeschlossen sind glasierte Vermauersteinen und Wandfliesen.
  - In geschlossenen Garagenhöfen sind Fertiggaragen zulässig. Flachdächer bei Garagen sind zu begrünen.
  - Je Doppelhaus und Hausgruppe sind einheitliche Dacheindeckungen zu verwenden. Glasierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.
  - Bei aneinandergrenzenden Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports), auch an gemeinsamer Grenze, müssen die Gebäudevordächer in einer Flucht stehen.
  - Bei eingeschossigen Gebäuden wird die Traufe bis max. 3,75 m, bei zweigeschossigen bis max. 6,25 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoß Rohdecke, begrenzt. Für ein Viertel der Gesamtraufenlänge ist eine höhere Traufe zulässig.
  - Gaube und Dacheinschnitte sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu gestalten. Die max. Breite darf 2/3 je Traufenlänge nicht überschreiten.
  - Bei den Grundstücken, bei denen die überbaubaren Grundstücksflächen so zur öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze lediglich zur Anlage eines Vorgartens (schraffierter Bereich) geplant sind, ist die Abgrenzung zum Straßbereich durch Rasenkantensteine auszuführen. Der Vorgarten ist naturnah gärtnerisch zu gestalten.
  - Wo die Hausgartenbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m als Sichtschutz zur Einfriedung der Grundstücke zulässig. Die Hecken müssen in einem Abstand von mindestens 0,70 m zur Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) hin geplant werden.
  - Auf den nicht überbaubaren Flächen (Vorgärten) ist die Anlage nicht notwendiger Stellplätze zulässig.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die Höhen der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - bezogen auf die Gebäudemitte - sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten geplanten Gebäude - xxxx - sind sekundäre Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 Baugesetzbuch erforderlich. An den markierten Fassadenbereichen sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Die Wände, die die Dachschrägen und die Abseiten müssen ein bewährtes Schalldämmmaß von R'w = 45 dB erreichen. Dafür sind Wände aus Mauerwerk von einer Dicke von 175 mm, beidseitig geputzt, ausreichend. Für die Dachschrägen ist z. B. folgender Ausbau schalltechnisch ausreichend:  
 Aufbau von oben nach unten:  
 - Betondeckplatte  
 - Lattung, Konterrichtung und Unterspannbahn > 40 mm Luftraum  
 > 120 mm Mineralfaserdämmstoff zwischen den Sparren  
 - Dampfbremse  
 - Verkleidung auf Querlattung, z. B. Gipskartonplatten 12,5 mm
- Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwälle mit einer Höhe von 3,0 m, bezogen auf das Niveau der Freiflächen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (s. Schallschutztechnische Untersuchung durch das Büro für technische Akustik und Bauphysik Bauer und Schwetke, Dortmund, vom 11.05.1994)
- Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB festgesetzt.
- Der im Plan mit -oooo- gekennzeichnete Bereich ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB - Fläche für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen - (s. Ökologische Bewertung vom Juni 1997)
- Das Gebiet des geplanten Bolzplatzes ist als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist im Bereich Buchenstraße, geplante Birkenstraße und Knüvenstraße eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten festgesetzt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist die im Plan eingetragene Frischrichtung bindend. Untergeordnete Nebengiebel sind zulässig.

**HINWEISE:**

- 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 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 der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
  - Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden - § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. BBergB) mit der Bergbau AG Westfalen, Silberstraße 22, Dortmund, Kontakt aufzunehmen.
  - 'A', 'B', 'C' Zuordnung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen zur jeweiligen Baufläche
  - Regelungen des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen o. ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerfen. Für je 100 m² der in Frage kommenden Grünfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasservolumen von min. 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert). Der Überschuss ist im nördlichen Bereich in den Graben einzuleiten, im südlichen dem Kanal zuzuführen.

Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit werden bescheinigt.

*F. J. J.*  
 Öffentlicher Vermessungsingenieur

Für die städtebauliche Planung:

Dezernat III

Dieser Planentwurf ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluß des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Werne vom ausgestellt und am ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe (IV / ) bekanntgemacht worden.

Vorsitzender Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 16.12.1997 bis 22.01.1998 einschließlich öffentlich ausliegen.

Werne, 23.01.1998

*W. J.*  
 Der Bürgermeister

Die Änderungen in rot sind aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen laut Beschluß des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Werne vom eingetragen worden.

Werne,

Vorsitzender Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausliegen.

Werne,

Der Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maß-nahmenG) i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mieterrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbaugesetz - Erleichterungsgesetz - WoBauErG - ) i.d.F. vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 98) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrichtung (Westfallen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2 - 7120) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 866; SGV. NW. 2023) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218 / SGV. NW. 232) in der z.Zt. gültigen Fassung
- 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.Zt. gültigen Fassung
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S.326 - SGV. NW.77) in der z. Z. gültigen Fassung

**Bebauungsplangebiet Nördlich Nieland - Nord**

**STADT WERNE**

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 04.03.1998 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 05.03.1998

*W. J.*  
 Bürgermeister

*W. J.*  
 Ratsmitglied

*W. J.*  
 Schriftführer

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe (IV / 586), am 06.05.1998 bekanntgemacht worden.

Werne, 07.05.1998

*W. J.*  
 Der Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN 6.1**

**- NÖRDL. NIELAND / NORD -**

**M. 1:500**

- PLANUNG / VERMESSUNG -