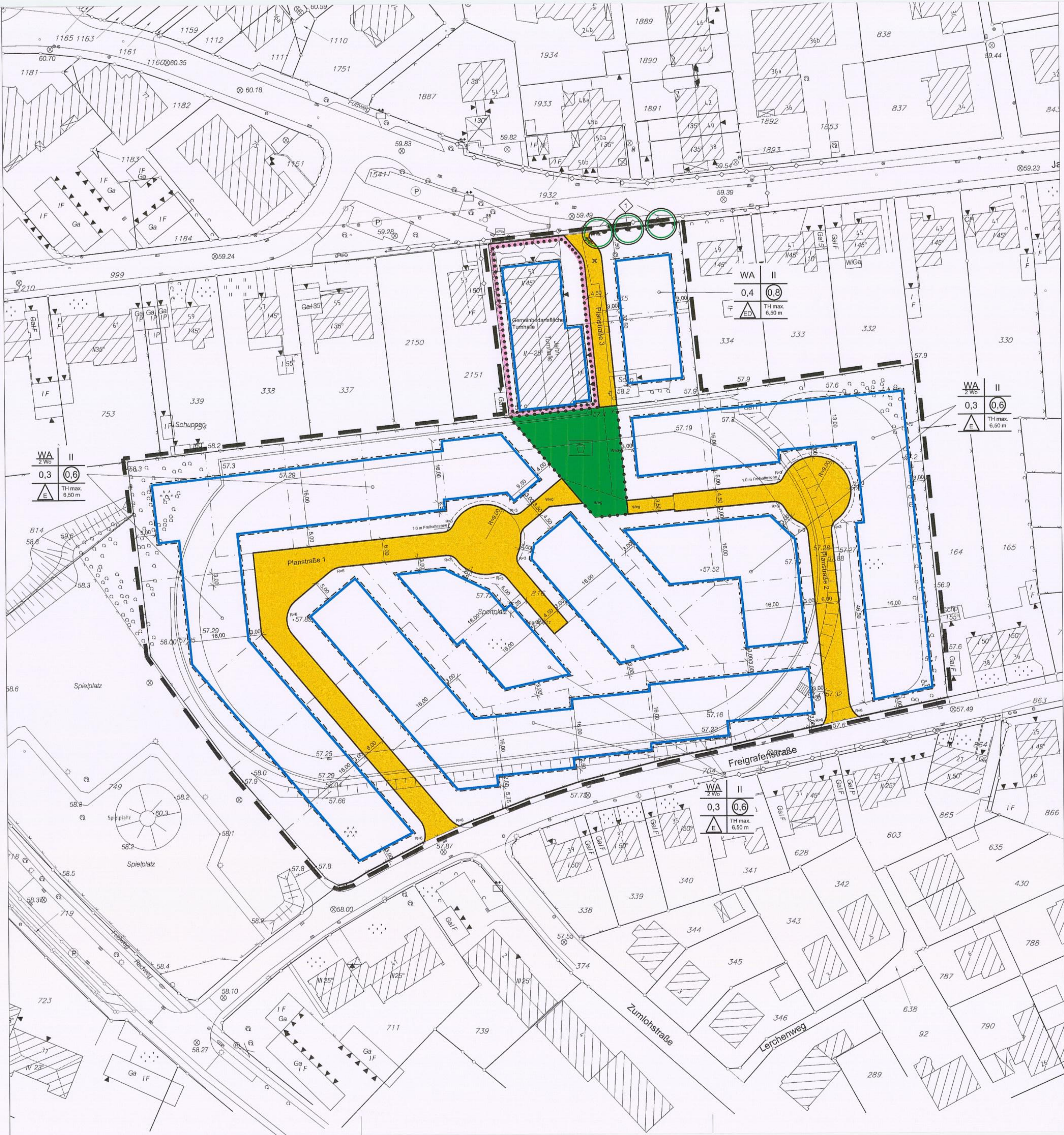




Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA
Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA
2 Wo
Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

0,3
Grundflächenzahl

0,6
Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Bauführung, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

E
nur Einzelhäuser zulässig

ED
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Gemeinbedarfsräumliche

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 8 BauGB)

Gastleitung

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 9 BauGB)

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung der Bäume

1
siehe textliche Festsetzungen Nr. 5

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Nutzungsgrenze

Grundstücksgrenzen - nachrichtlich

Freihaltezone 1,0 m
gemäß Einzelanforderungen für die Anlage von Freizeitanlagen (Satz 600)

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 BauGB und BauNVO
- 1. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.
- 2. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 3. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. §§ 1 und 13 BauNVO**
- Im Plangebiet dürfen je Wohngebäude/Einzelhaus maximal 150 m² der Nettogrundfläche für die Ausübung freier Berufe gemäß § 13 BauNVO genutzt werden. Zulässig sind:
- 1 Wohneinheit und 1 Büro oder
1 Wohneinheit und 1 Wohneinheit mit integriertem Büro
- 4. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
- 5. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO**
- Die fertige Erdgeschossfußbodenebene darf die zugeordnete öffentliche Straßenverkehrsfläche / Wohnwegoberkante um maximal 0,60 m überschreiten.
- Die Traufhöhe darf 6,50 m, bezogen auf die fertige Erdgeschossfußbodenebene, nicht überschreiten. Für 2/3 der Gesamtraufenlänge ist eine höhere Traufe zulässig.
- Die maximale Gebäudehöhe darf 11,0 m, bezogen auf die fertige Erdgeschossfußbodenebene, nicht überschreiten.

- 6. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO**
- Sofern ein Staffelgeschoss errichtet wird, darf dessen Grundfläche 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten
- 7. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**
- Die mit ① gekennzeichneten Bäume sind gemäß der Satzung der Stadt Werne zur Erhaltung von stadtbildprägenden und erhaltenswerten Bäumen und Holzgewächsen vom 10.12.1998 festgesetzt (Amtsblatt, V/29). Die vorhandenen festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8. Gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO**
- Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten.
- 9. Gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. LAG A Mitteilung Nr. 20**
- Bei den geplanten Straßenbaumaßnahmen sind für die Herstellung von Trag- und Gründungsschichten ausschließlich natürliche Materialien wie Gesteinsplit/schotter zu verwenden. Die Verwertung von RC-Baustoffen für die Herstellung dieser Schichten ist aufgrund des geringen Grundwasser-Flurabstandes von < 1,0 m aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig.

Hinweise

Im Plangebiet sollte der Abfluss des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Rückhaltung verhindert, vermindert oder merklich verlangsamt werden. Für Fußwege und Parkplätze sollten durchlässige Materialien verwendet werden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

Grundwasserabsenkungen bedürfen der Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen kann auch für Gebäudedrainagen 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 somit eine wasserdichte Ausbaueise als sog. „Weiße bzw. Schwarze Wanne“ erforderlich werden. Kellerfenster und Lichtschächte sind nur oberhalb des maximalen Grundwasserstandes anzuordnen.

Zur Minimierung der Niederschlagswassereinträge in den Mischwasserkanal sollte das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen o. ä.) durch geeignete Anlagen (z. B. Zisternen) aufgefangen und auf dem Grundstück verwertet werden. Für je 100 m² der versiegelten Fläche des Baugrundstücks (§ 19 BauNVO) wird empfohlen, ein Regenwasserrückhaltevolumen / Speichervolumen von mindestens 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen. Der Überschuss wird dem Kanal zugeführt.

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 Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

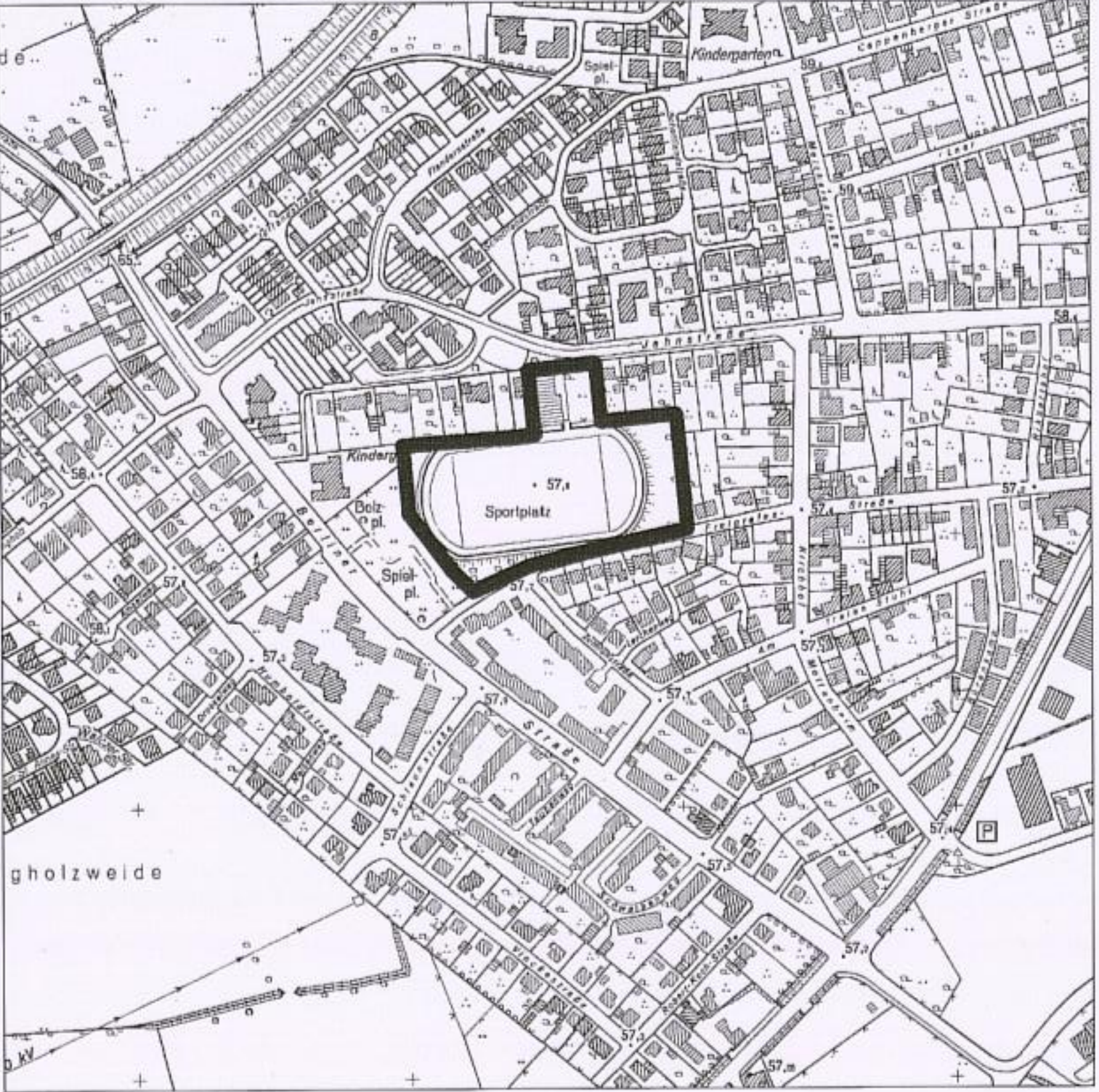
Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen (§§ 110 ff. BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Heme,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

Werden im Zuge der Bodenaushubarbeiten geruchliche Auffälligkeiten oder Bodenverunreinigungen festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und umgehend die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub 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
Selbertzstraße 1
59821 Arnsberg
Tel. 02931/822144 oder 02331/69270

Übersichtsplan M 1:5000



Verfahrensvermerke

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die städtebauliche Planung

AB 62 - Stadtentwicklung/Stadtplanung -

Werne, 03.02.95

Vorsitzender

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluss des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Werne vom 03.02.95 aufgestellt und am 03.02.95 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 2 (IV/539) bekannt gemacht worden.

Werne, 27.05.03

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 03.07.03 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 10.07.03

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 13 (IV/677) am 10.09.03 bekannt gemacht worden.

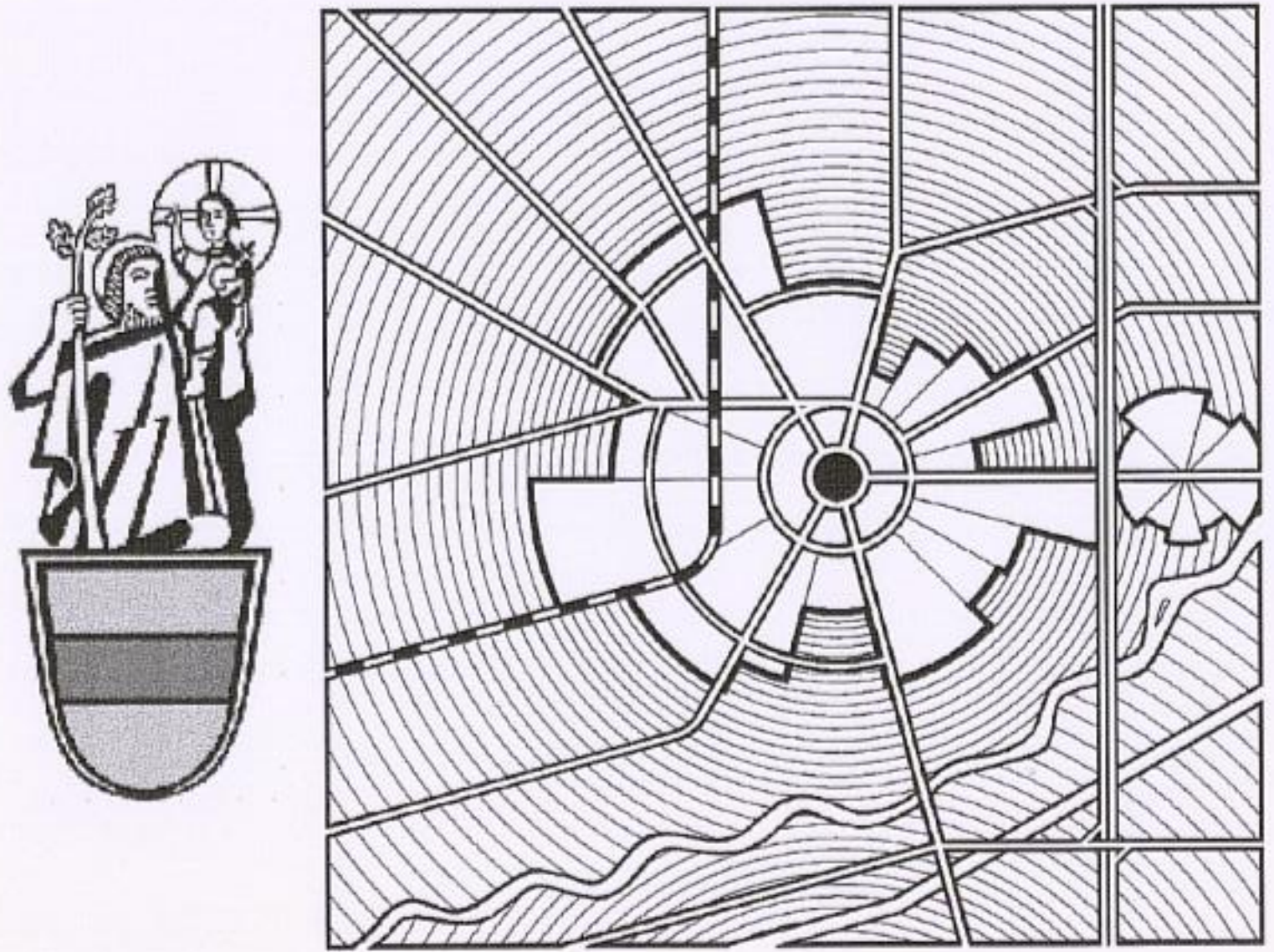
Werne, 20.08.03

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zzt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 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 (RdErt. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2 - 7120) in der zzt. gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666; SGV. NW. 2023) in der zzt. gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256) in der zzt. 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 zzt. gültigen Fassung
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S.926) SGV. NW 77 in der zzt. gültigen Fassung
- Satzung der Stadt Werne zur Erhaltung von stadtbildprägenden und erhaltenswerten Bäumen und Holzgewächsen vom 10.12.1998 (Amtsblatt der Stadt Werne 10.12.1998, -V/29-)
- Satzung der Stadt Werne zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 28.03.2002 (Amtsblatt der Stadt Werne vom 28.03.2002, -IV A/11-)
- Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - Technische Regeln Mitteilung Nr. 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAG A)

STADT WERNE



BEBAUUNGSPLAN 12 J

- Jahnstadion -

Städtebaulicher Entwurf
Dipl.-Ing. G. Büthoff

M 1:500

- Stadtentwicklung / Stadtplanung -
15.04.2003 Vo / Schn