

**Zeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung	Höchstzahl der Vollgeschosse	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	o offene Bauweise
Bauweise	maximale Gebäudehöhe	△ ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		— Baugrenze
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)		6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO		■ Straßenverkehrsflächen
WA 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)		— Straßenbegrenzungslinie
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		15. Sonstige Planzeichen
0,3 Grundflächenzahl		□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß		61.75 Höhe über NN vorhanden
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		

**Textliche Festsetzungen**

- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO**  
Im Allgemeinen Wohngebiet ist die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung "Schank- und Speisewirtschaften" nicht zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO Nrn. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte und Reihenhaus ist eine Wohneinheit zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO**  
1. Die Gebäudeoberkante darf die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche um maximal 11,00 m überschreiten. Die maßgebende Höhendifferenz ist in Verlängerung der Gebäudemittelachse zur Erschließungsstraße hin zu ermitteln. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Die Ausbauten der maßgebend öffentlichen Verkehrsfläche ist beim Erschließungsträger zu erfragen. Eine Ausschnittkopie des entsprechenden Teilabschnittes ist den Bauvorlagen beizufügen.  
2. Die im Plan festgesetzte maximale Traufhöhe bezieht sich auf die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche entsprechend Punkt 1. Die im Plan festgesetzten Traufhöhenbegrenzungen dürfen auf 1/3 der Länge jeder Traufseite zur Realisierung von Vor- und Rücksprüngen der Gebäude um bis zu 1,00 m überschritten werden.

**Verfahrensvermerke**

Die Planungsgrundlage (Stand: Juli 2009) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werne, 11.08.2009  
Dipl.-Ing. Vermessung

Für die städtebauliche Planung

Abt. 62 - Stadtentwicklung/Städteplanung -

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 17.08.2009 bis einschließlich 17.09.2009 öffentlich ausgelegen.

Werne, 18.09.2009  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 30.09.2009 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 01.10.2009  
Bürgermeister Schriftführer

Das Inkrafttreten des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 15 (IV/751), am 06.10.2009 bekannt gemacht worden.

Werne, 07.10.2009  
Bürgermeister

**Hinweise**

- Wasser**
- Grundwasserabsenkungen bedürfen der Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Gebäudedrainagen kann 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 Auftriebsicherheit und Wasserdurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird. Entsprechend den Grundwasserhältnissen kann eine wasserdichte Ausbaubauweise als sog. „Weiße bzw. Schwarze Wanne“ erforderlich werden. Kellerfenster und Lichtschächte sind nur oberhalb des maximalen Grundwasserstandes anzuordnen.
  - Alternativ zur Möglichkeit der Unterkellerung in wasserdichter Ausbaubauweise sollte eine Höherlegung der Grundstückssohle aus dem Grundwasserschwankungsbereich in Erwägung gezogen werden, da das Grundwasser im Plangebiet oberflächennah ansteht.
  - Zur Minimierung der Niederschlagswassereinträge in die vorhandene Mischwasserkanalisation sollte eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken in Form von Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung vorgenommen werden. Je 100 m<sup>2</sup> der in Frage kommenden Grundflächen (§ 1 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasservolumen von mind. 1,5 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück herzustellen. Der Überschuss ist dem Kanal zuzuführen.
  - Das gesamte Schmutzwasser ist der städtischen Kanalisation zuzuführen.
  - Nach § 58 Absatz 1 LWG bedarf die Planung zur Erstellung oder wesentlichen Veränderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für öffentliche Abwasserbeseitigung der Anzeige. Gemäß der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz vom 11.12.2007 liegt die Zuständigkeit für die Entgegennahme der Anzeige sowie für Betrieb von Schmutz- und Mischwasserkanalisation nach § 58 Absatz 1 LWG bei der zuständigen Bezirksregierung Arnsberg.
  - Bei den geplanten Baumaßnahmen sind für die Herstellung von Trag- und Gründungsschichten ausschließlich natürliche Materialien wie Gesteinsplitz/Gesteinsschotter zu verwenden. Die Verwertung von RC-Baustoffen für die Herstellung dieser Schichten ist auf Grund des geringen Grundwasser-Flurabstandes von < 1,0 m aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig.
- 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Amt für 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 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 Abs. 4 DSCHG NW).

**Bergbau**

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

**Kampfmittel**

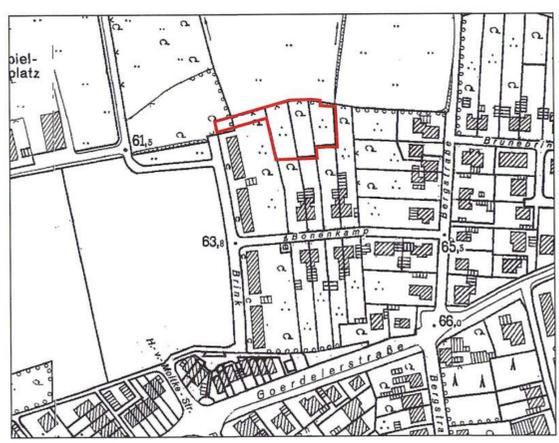
Weist der Erdaushub bei Durchführung der Bauvorhaben auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. (Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Selbertzstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel. 02931/822144 oder 02331/69270)

**Kriminalprävention und Sicherheit**

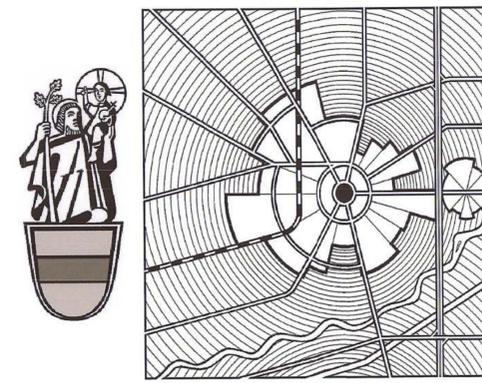
Kriminalprävention und Sicherheit im öffentlichen und privaten Bereich sind von entscheidender Bedeutung. Durch die Berücksichtigung dieses Themas im Zuge der Ausführungs- und Gestaltungsplanung von Gebäuden, Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen und privaten Räumen können bereits frühzeitig wichtige Rahmenbedingungen für ein „sicheres Wohnen“ geschaffen werden. Die Kreispolizeibehörde Unna, Kommissariat Vorbeugung, Am Bahnhof 12, 59174 Kamen, Tel. 02307/9214510, informiert in diesem Zusammenhang alle interessierten Bürger, Architekten und sonstige am Bau Beteiligte in einem persönlichen Beratungsgespräch vor Ort oder in der Polizeilichen Beratungsstelle Kamen umfassend über kriminalpräventive Maßnahmen und geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Bauelemente sowie weitere sicherungstechnische Produkte. Weitere Informationen sind im Internet unter <http://www.polizei-beratung.de> erhältlich. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) 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 (RdErl. 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 21.07.2000 (GV. NW. S. 568) 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

**Übersichtsplan M 1:2500**



**STADT WERNE**



**Bebauungsplan 7.1 D**  
**-Nachverdichtung Bohnenkamp-**

M 1:500  
- Stadtentwicklung / Stadtplanung -  
Sto./Ba.