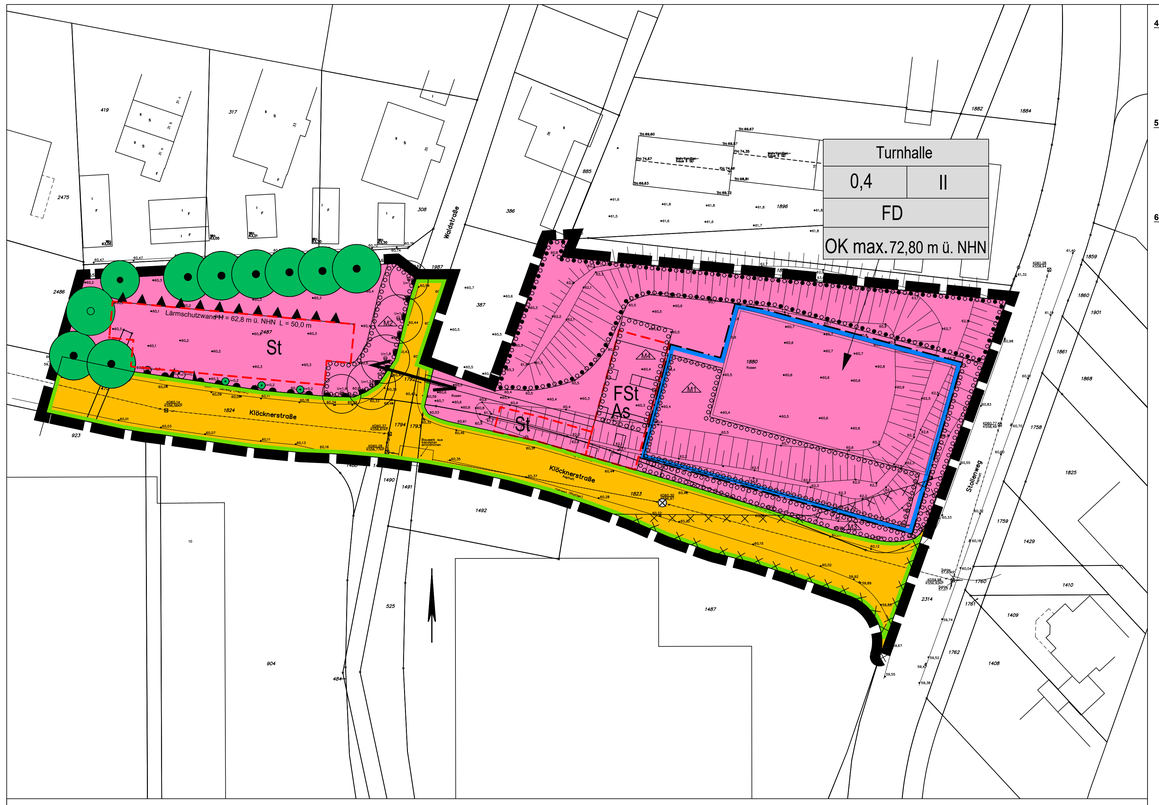


I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,6 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- OK max. 72,80 m — Oberkante in Metern über NHN im deutschen Haupthöhennetz DHHN2016

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

- Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume (Kreisgröße = Kronendurchmesser)

6. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- As — Sammelanlagen für Abfall
- FSt — Fahrradstellplätze
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 508 — Flurstücksgrenzen und -nummern
- BP 60,30 — Bezugspunkt der Höhenfestsetzung; BP 60,30 ü. NHN - Kanaldeckel -
- Zugehörigkeitshaken
- Wall
- Baum vorhanden (nicht festgesetzt)
- M1 — Besondere textliche Festsetzung

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Turnhalle" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK max.) bestimmt. Die Festsetzung erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung und wird wie folgt definiert: Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Flachdächern (FD) die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss). Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technisch notwendige untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen um maximal 3,0 m überschritten werden. Sie müssen mindestens um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

3. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 und § 14 BauNVO)

Stellplätze sind nur in den gesondert hierfür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sowie Fahrradstellplätze (FSt) zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

4. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Die Verwendung fester und flüssiger fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Wasserversorgung ist unzulässig. Luftverunreinigende Stoffe sind gem. § 3 Abs. 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) solche Stoffe, die „Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe" hervorrufen. Hierzu zählen feste (Holz, Kohle, Brikett), flüssige (Heizöl) und gasförmige (Erdgas, Flüssiggas) Einsatzstoffe.

5. Solardachpflicht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf Flachdächern (FD) mit einer Neigung von 0 – 5 Grad Photovoltaik-Module zu installieren, deren Größe mindestens 50% der Bruttodachfläche entspricht.

Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zu errichten. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

6. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft / Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

6.1 Minderung des Versiegelungsgrades

Stellplätze sowie Fahrradstellplätze (mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen) sind aus Gründen des Bodenschutzes, zur Sicherung des Grundwasserdargebots und als Schallschutzmaßnahme in wasserdurchlässiger Bauweise, aus Betonstein mit Fugen > 3 mm, (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung oder vergleichbare wasserdurchlässige Materialien) auf einem versickerungsfähigen Unterbau herzustellen.

6.2 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder durch Stellplätze mit ihren Zufahrten genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung ist eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig.

6.3 Dachbegrünung

In den mit Maßnahme M1 gekennzeichneten Flächen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° mit einer standortgerechten Vegetation fachgerecht extensiv mit einer Substratschicht von 6-10 cm zu begrünen (Abflussbeiwert C ≤ 0,5). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter, haustechnische Einrichtungen und sonstigen Aufbauten. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Flächen unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen.

6.4 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

6.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.5.1 Maßnahme M2

In den mit Maßnahme M2 gekennzeichneten, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind fünf Laubbäume zu pflanzen. Diese sind gemäß der in der Pflanzliste A aufgeführten Arten (klimaresistent u. schmalkronig gem. GALK Straßenbaumliste) und Mindestqualitäten zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm m. Ballen, 3-fach verpflanzt, StU 18 - 20 cm gemessen in 1 m Höhe.
Pflanzliste A:

- Feldahorn (Acer campestre „Elsrijk")
- Säulenförmiger Spitzahorn (Acer platanoides „Columnare")
- Spitzahorn (Acer platanoides „Olmsted")
- Schmalkroniger Rotahorn (Acer rubrum „Armstrong")
- Baumhasel, Türkische Hasel (Corylus columa)
- Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
- Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata „Rancho")
- Schmalkronige Stadtulme (Ulmus x hollandica „Lobel")

6.5.2 Maßnahme M3

In den mit Maßnahme M3 gekennzeichneten, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist eine Eingrünung mit standortgerechten Sträuchern zu entwickeln. Die Pflanzung erfolgt einreihig in einem Pflanzabstand von 1,5 m (2x verpflanzt) und ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Eine Auswahl heimischer Straucharten des Kreises Unna kann der Pflanzliste B entnommen werden.
Pflanzliste B:

- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna o. laevigata)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Weinrose (Rosa corymbifera)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europea)

6.5.3 Maßnahme M4

In den mit Maßnahme M4 gekennzeichneten, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind sechs Laubbäume zu pflanzen. Diese sind gemäß der in der Pflanzliste A aufgeführten Arten (klimaresistent u. schmalkronig gem. GALK Straßenbaumliste) und Mindestqualitäten zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm m. Ballen, 3-fach verpflanzt, StU 18 - 20 cm gemessen in 1 m Höhe.

6.6 Begrünung Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Für die Herstellung der Fassadenbegrünung ist mindestens eine Kletterpflanze je angefangene 1,50 m Fassadenlänge in eine Pflanzscheibe oder einen Pflanzring mit durchgängigem Kontakt zum gewachsenen oder auch aufgeschütteten Erdreich zu pflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen, und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl muss mit der gewählten Art der Berankung (Rankhilfe oder Selbstklimmer) korrespondieren. Eine Rankhilfe kann mit der Lärmschutzwand dauerhaft verbunden oder als eigenständige Konstruktion vor der Lärmschutzwand errichtet werden. Die Qualitätskriterien der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinie sind einzuhalten.

III. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Dachgestaltung

Die zulässige Dachform der baulichen Anlagen wird als Flachdach (FD) mit einer Dachneigung bis max. 5° festgesetzt.

2. Vermeidung von Mauern oder Gabionenzäunen

Geschlossene Einfriedungen wie z.B. Mauern, Gabionen, etc. sind unzulässig.

3. Ausschluss dunkler Fassadenfarben

Die Verwendung heller Anstriche und Beläge für Gebäudefassaden sowie Nebenanlagen ist ausschließlich in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert von > 60 (gemäß den Farbpaletten CLASSIC, DESIGN SYSTEM plus, EFFECT des RAL-Systems) zulässig. Für Materialien, denen kein Hellbezugswert zugewiesen werden kann, ist hilfsweise eine Zuordnung an die Farben des RAL-Systems (RAL- CLASSIC, Ral-DESIGN SYSTEM plus, Ral-EFFECT) mit einem Hellbezugswert von > 60 vorzunehmen.
Materialien, die sich trotz ihres Farbtons durch ihre physikalische Eigenschaft bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufheizen, sind ausnahmsweise zulässig. Hierzu ist ein Nachweis im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Bei einer Behandlung dieser Materialien ist die Farbe entsprechend des festgelegten Hellbezugswerts von > 60 zu wählen.

IV. Hinweise

1. Denkmalpflege und Bodenarchäologie

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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen.
Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde hat ergeben, dass durch den Geltungsbereich des Plangebiet ein großer Kanal verläuft (verrohrter Weihbach) und entsprechend davon auszugehen ist, dass alle Bodendenkmäler in diesem Bereich bereits seit 1979 ausgegraben sind.

2. Altlasten

Um die Eignung der Fläche für die geplante Nutzung bezüglich des Vorhandenseins von Altlasten zu untersuchen, wurde das Büro Dr. Melchers Geologen mit der Durchführung einer Kontaminationsbeurteilung und Risikoabschätzung beauftragt.
Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse wurden auf dem Grundstück keine nachhaltigen Belastungen festgestellt. Ausweislich der chemischen Untersuchungsergebnisse kann eine Gefährdung Dritter nicht abgeleitet werden. Die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete werden in allen Mischproben unterschritten. Folglich sind auch keine Sicherungs- und Sanierungsmaßnamen erforderlich.
Der nördliche Teilbereich des Walls ist nach erfolgter Freischneidung bzw. Rodung zu untersuchen. Gleiches gilt für den östlichen Teil im Bereich der angetroffenen Bauschuttchargen (Schurf 7). Art und Umfang der Untersuchung sind mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die im Bereich des Schurfes 7 angetroffenen Asphaltbruchstücke sind zwingend zu separieren und gesondert zu entsorgen. Der bei der zukünftigen Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist unter Beachtung der dann gültigen Rechtsvorschriften fachgerecht zu entsorgen.
Eine Grundwassergefährdung ist ausweislich der vorliegenden chemischen Analyseergebnisse nicht gegeben. Für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser werden keine Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich.
Der südöstliche Randbereich des Plangebiets liegt im Bereich des Altstandortes 08/286. Die Fläche ist im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Für diese Teilfläche wird noch eine ergänzende Bodenuntersuchung mittels Rammkernsondierung / Schurf im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt.

3. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe kommt zu dem Ergebnis, dass sich im östlichen Teil konkrete Kampfmittelbelastungen durch Bombardierungen sowie im südöstlichen Teil durch Stellungsbereiche ergeben. Der Kampfmittelräumdienst war bereits auf der Vorhabenfläche, konnte allerdings keine Untersuchungen vornehmen, da Störfaktoren vorlagen. Weitere Untersuchungen sind geplant. Dabei zunächst für die Fläche des Bolzplatzes und anschließend für die Teilbereiche des Walls, sobald diese abgetragen worden sind.
Folgende Maßnahmen werden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen:

- Flächenüberprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.
- Flächenüberprüfung der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z.B. Zeitzeugenaussagen).
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. Überflutungsschutz

Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude empfohlen:
Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen/privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen/Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten, abflusssensible Geländegestaltungen etc. vorzusehen.
Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Gebäuden gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen/ privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.
Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauebene eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. § 13 Abs. 3 der Satzung zur Entwässerung der Grundstücke und deren Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage – Entwässerungssatzung – der Stadt Werne zu sichern.

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Werne gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt der Stadt Werne vom ....., Ausgabe ..).

Werne,

Bürgermeister

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

Werne,

Bürgermeister

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

Werne,

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Werne am ..... bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten.

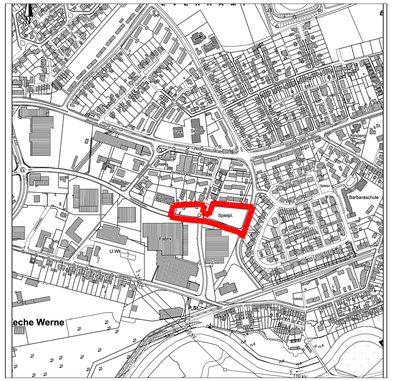
Werne, ...

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), (in der zzt. gültigen Fassung)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), (in der zzt. gültigen Fassung)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), (in der zzt. gültigen Fassung)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), (in der zzt. gültigen Fassung)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. Ausgabe 2018 Nr. 19 vom 03.08.2018 S. 411 - 458), (in der zzt. gültigen Fassung)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



STADT WERNE

Werne an der Lippe

Bebauungsplan 4E

- Turnhalle Klöcknerstraße -

- Vorentwurf -

M 1 : 500

- Stadtentwicklung / Stadtplanung -

Datum: 02.02.2023

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund Tel. 0231/557114-0