

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche oberhalb GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Höhenfestsetzungen	Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 11 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO - Nummerierung WA 1 / WA 2

In dem gemäß § 4 Bau NVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nur die gem. § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sowie die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO

0,4

GRZ Grundflächenzahl

1,2

GFZ Geschossflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse zwingend

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 14,50 m Festsetzung der im Änderungsbereich maximal zulässige Firsthöhe (FH). Die Firsthöhe ist das Abstandsmaß von dem Bezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der Kanaldeckel 5222 im Bereich Wendehammer Am Schwanenplatz und liegt bei 57,34 m üNN (§ 16 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

BP 57,34 Bezugspunkt der Höhenfestsetzung; BP 57,34 m üNN - Kanaldeckel 5222 Wendehammer Am Schwanenplatz (Stand 2014, Baustraße)

Gelände 57,40 Festgesetzte zukünftige Geländeoberfläche

3. Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Gebäude übergreifenden, zusammenhängenden Tiefgarage zulässig.

Eintritt Tiefgarage im Norden / Ausfahrt Tiefgarage im Süden

private Verkehrsflächen

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ext}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

- Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ähnliches erf. R_{w,ext} = 30 dB
- Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ähnliches erf. R_{w,ext} = 35 dB
- Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich II und III

Für die Gebäudeselten entlang der östlichen Baugrenze darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" gemäß DIN 4109 ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden. Für sonstige Minderungen des "maßgeblichen Außenlärmpegels" ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Weiterhin sind für alle Schlafräume und Kinderzimmer im Änderungsbereich, die als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der ermittelten Nacht-Bewertungspegel von L > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Überschwemmungsgebiet - von Bebauung freizuhalten Die vorhandene Geländeoberfläche im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen darf nicht verändert werden

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im Überschwemmungsgebiet und des geringen Grundwasser-Flur-Abstandes ist der Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Abbruchmaterialien) und / oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Es sind ausschließlich inerte Baustoffe wie Kalksteinschotter oder -spilts bzw. nachweislich unbelastete Bodenmaterialien der Qualität LAGA Z 0 - Boden (2004) einzubauen.

Für die als Überschwemmungsbereich gekennzeichnete Fläche ist zu beachten, dass dieser Bereich nicht höhenmäßig verändert werden darf. Demnach kann dieser Bereich nur mit Bodenmaterialien der nachgewiesenen Qualität Z 0 (LAGA 2004) angefüllt werden, wenn im Vorfeld Materialien in gleicher Mächtigkeit ausgekoffert wurden. Eine Aufhöhung um 0,6 m, wie im Bodenmanagementkonzept auf S. 9 angeführt, ist nur in den Außenbereichen außerhalb des Überschwemmungsgebietes zulässig.

7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB

Zur Regelung der Erfordernisse in Bezug auf die Altlasten hat das Büro Wessling GmbH, Bochum, im Februar 2014 ein Bodenmanagementkonzept erstellt und mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden abgestimmt. Dieses Konzept ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1 G. Die Vorgaben des Bodenmanagementkonzeptes sind bei der Umsetzung der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1 G festgesetzten Nutzungen zu beachten und einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Umsetzung der auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen erst zulässig, wenn die Maßnahmen des Bodenmanagementkonzeptes wie folgt abgeschlossen sind.

- Alle im Rahmen der Umsetzung des Bodenmanagementkonzeptes durchzuführenden Bodenaushub- und -umlagerungsarbeiten sind von einem Altlastensachverständigen zu begleiten. Der Altlastensachverständige ist dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden vorab zu benennen.
- Zum Nachweis des Sanierungserfolges ist nach dem Auskoffern der Auf- und Anfüllmaßnahmen der anstehende gewachsene Boden repräsentativ in einzelnen Teilflächen bzw. Sanierungsgruben zu beproben und gemäß LAGA "Boden" (2004) im Faststoff und Eluat zu analysieren. Die Analyseergebnisse sind dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zur Prüfung vorzulegen.

- An- und Auffüllungsmaterialien mit Schadstoffgehalten < Z 1 Zuordnungswerten können aufgrund der Prüfwertüberschreitungen der BBodSchV für die Parameter Arsen, Blei, Cadmium und Nickel nur dann verbleiben, wenn für die o. g. Schwermetalle die entsprechenden Z 0-Zuordnungswerte der LAGA 2004 "Boden" eingehalten werden.
- Mit der Verfüllung der Sanierungsbereiche bzw. der Baugruben darf erst nach Zustimmung durch den Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden, begonnen werden.
- Der Altlastensachverständige hat die durchzuführenden o. g. Maßnahmen in einem schriftlichen Abschlussbericht mit entsprechenden Photos sowie in einem Lageplan mit den einzelnen Sanierungsbereichen zu dokumentieren. Im Bericht sind auch die genauen Mengen der ausgekofferten, umgelagerten sowie der externen Materialien zu benennen. Der Bericht ist dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, vorzulegen.
- Der Beginn und das Ende der durchzuführenden Maßnahmen ist dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, schriftlich anzuzeigen.

Altlastenverdachtsfläche Nr. 08/173 im Altlastenkataster des Kreises Unna Die Flurstücke 1631 und 1632 sind Bestandteil der Stellplatzfläche und Zufahrt. Die Flächen sind versiegelt.

Sollten in diesem Bereich bauliche Veränderungen, welche mit einer Entseelung sowie Eingriffen in den Boden einhergehen, vorgenommen werden, ist im Vorfeld der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beteiligen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

8. Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belastete / zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL 1: Geh-/Fahrrecht zugunsten der Nutzer der an die private Verkehrsfläche angrenzenden Stellplätze; Leitungsrecht zugunsten der Stadt Werne und der Versorgungsträger

GFL 2: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Werne und der Versorgungsträger; Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

GFL 3: Geh-/Fahr-/Leitungsrecht zugunsten der Stadt Werne und der Versorger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des Änderungsbereiches

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nachrichtliche Darstellungen (unverbindlich)

1867 vorhandene Flurstücknummern

vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt

vorhandene Gebäude

vorhandene Verkehrsflächen

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Wasser
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, als zuständige Untere Wasserbehörde, einen Monat vor Beginn der Arbeiten gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz anzuzeigen. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Für eine notwendige bauzeitliche Grundwasserabsenkung ist eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitungen in das Kanalnetz kann auch für Gebäude- und Anlagenabsenkungen in Aussicht gestellt werden. Rechtzeitig vor Beginn einer erforderlichen bauzeitlichen Grundwasserabsenkung ist ein entsprechender Antrag in 3-facher Ausfertigung beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, einzureichen.

Bergbau
Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventueller notwendiger Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen (§§ 110 ff. BergBG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

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 Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520), 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 (4) DSchG NW).

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 (Anschri: Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Seibertstraße 1, 59621 Arnsberg, Tel. 02931/822144 oder 02931/69270).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des 16. Änderungsbeschlusses der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Die Festsetzung der zulässigen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werne, 30.10.2013
Dipl. Ing. Vermessung

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr des Rates der Stadt Werne vom 02.10.2013 aufgestellt und am 30.10.2013 (16. Ordnungsziffer: 16/88) öffentlich im Amtsblatt der Stadt Werne, bekannt gemacht worden.

Werne, 30.10.2013
Vorsitzender Schriftführer

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 02.01.2014 bis einschließlich 03.02.2014 öffentlich ausliegen.

Werne, 04.02.2014
Bürgermeister

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 4a (3) i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 13.03.2014 bis einschließlich 28.03.2014 erneut öffentlich ausliegen.

Werne, 31.03.2014
Bürgermeister

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 16.05.2014 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 16.05.2014
Bürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt der Stadt Werne am 19.05.2014 (06. Ordnungsziffer: 17/92) bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 2. Änderung gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten.

Werne, 19.05.2014
Bürgermeister

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß §§ 214 Abs. 4 BauGB und 4a Abs. 3 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 02.03.2015 bis einschließlich 23.03.2015 erneut öffentlich ausliegen.

Werne, 03.03.2015
Bürgermeister

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 23.03.2015 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 26.03.2015
Bürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt der Stadt Werne am 02.04.2015 (04. Ordnungsziffer: 2/594) bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 2. Änderung gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten.

Werne, 03.04.2015
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

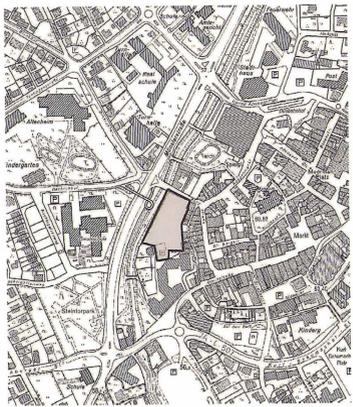
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 01.10.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der zzt. gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zzt. gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), in der zzt. gültigen Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 698) SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2000 (GV. NRW. S. 160 / SGV NRW 2023), in der zzt. gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439) in der zzt. gültigen Fassung.

Übersichtsplan 1 : 5.000



BEBAUUNGSPLAN 1 G

Westliche Innenstadt
STAND: 2. ÄNDERUNG

MAßSTAB

1 : 500

PLANBEARBEITUNG
ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG
Mühlenterr. 61 59348 Lüdinghausen
Tel. 02591 / 980 788 -0 Fax: -9
www.archplan.de mail@archplan.de