

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,5	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
OK max. 70 m ü. NHN	Oberkante (OK) des Gebäudes als Höchstmaß in Metern über NHN (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksflächen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
 zu erhaltende Hecke
 Die zu erhaltende Hecke darf für die Anbindung von Fußwegen an die öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) bis zu einer Breite von jeweils max. 2,0 m unterbrochen werden.

Sonstige Festsetzungen

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen
	Umgrenzung von Flächen die Zu- und Abfahrt von Tiefgaragen
TGa	Tiefgarage
St	Stellplätze
Stf	Fahrradabstellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

	Abriss baulicher Anlagen
--	--------------------------

Darstellungen der Plangrundlage

	Flurstücksgrenzen und -nummern
	vorhandene Bebauung
	Geländehöhen

II. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)
 2.1 **Höhe baulicher Anlagen**
 Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante (OK max.) der baulichen Anlage. Bei der Oberkante eines Gebäudes handelt es sich um die Attika des jeweils obersten Geschosses.
 Die Höhen werden als Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) angegeben.
 Bei den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.
- Zulässigkeit von Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig. Die Ausnahme bilden die im Plan festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze für Pkw (St) sowie für Fahrräder (Stf).

III. Hinweise

- 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem 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 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Alltlasten**
 Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5D „Altes Krankenhaus“ sind keine Alltlasten oder alltlastenverdächtige Flächen gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich der Kreis Unna, Fachgebiet Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.
- 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, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel. 02931/822144 oder 02331/69270).
- Artenschutz**
 Um den im Plangebiet vorgefundenen Star zu schützen, wird das Anbringen von Brutmöglichkeiten, beispielsweise in Form von künstlichen Nisthilfen, wie „Starenkästen“ innerhalb des Geltungsbereichs oder an den vorhandenen Baumbestand, nördlich der Straße Becklohof empfohlen. Baufeldräumungen und Fallarbeiten sind grundsätzlich während der Hauptbrutzeit vom 1. März bis 30. Juli ausgeschlossen. Im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchzuführen.
- Grundwasser**
 In dem mit der Planung überplanten Bereich handelt es sich nach den vorliegenden Erkenntnissen aus den bodenkundlichen Untersuchungen um wasserundurchlässige, bindige Böden mit einem Grundwasserflurabstand zwischen 1,0 und 1,5 Metern.
 Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Trockenhaltung der erdberührenden Bauwerke gegen drückendes Wasser vorzusehen. Keller und Tiefgaragen sollten als Sperrbetonkonstruktion (Weiße Wanne) errichtet werden.

- Grundwasserabsenkung**
 Gemäß § 49 WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, einen Monat vor Beginn schriftlich anzuzeigen. Sollten für die geplanten Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 WHG direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Bei der Unterkellerung der Gebäude sollte aufgrund zu erwartender Staunässe darauf geachtet werden, dass die Außenwände aus WU-Beton erstellt werden.
- Baustoffe**
 Die bautechnische Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 und 2 der LAGA als Trag- oder Gründungsschicht, zur Geländemodellierung, Flächenbefestigung und/oder zur Verfüllung von Kellerräumen ist aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers nicht zulässig. Hier sind ausschließlich und nachweislich natürliche Baustoffe, die der Qualität Z 0 LAGA Boden 2004 entsprechen, wie z.B. Hartkalksteinschotter, Kies oder Boden, zu verwenden.

Verfahrensvermerke

Der Beschluss, die Bebauungsplanänderung durchzuführen, wurde am _____ vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Werne gefasst und am ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, bekannt gemacht.

Werne,
 Bürgermeister

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

Werne,
 Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gemäß § 4a (3) und § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ erneut öffentlich ausgelegen.

Werne,
 Bürgermeister

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

Werne,
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung ist im Amtsblatt der Stadt Werne am (....., Ordnungsziffer:.....) bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten.

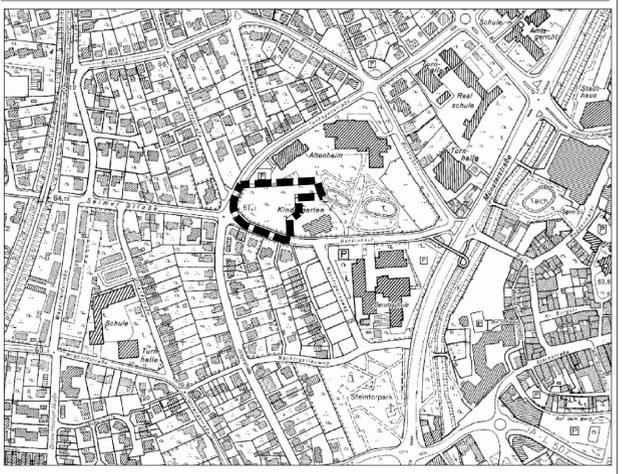
Werne,

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3834)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - 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)
- 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)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) (GV. NRW. 2000 S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Änderungen nach der 1. Offenlage sind in lila eingetragen.



Bebauungsplan 5 D
 - Altes Krankenhaus -
2. Änderung
 - Entwurf -
 M 1 : 500
 - Stadtentwicklung / Stadtplanung -