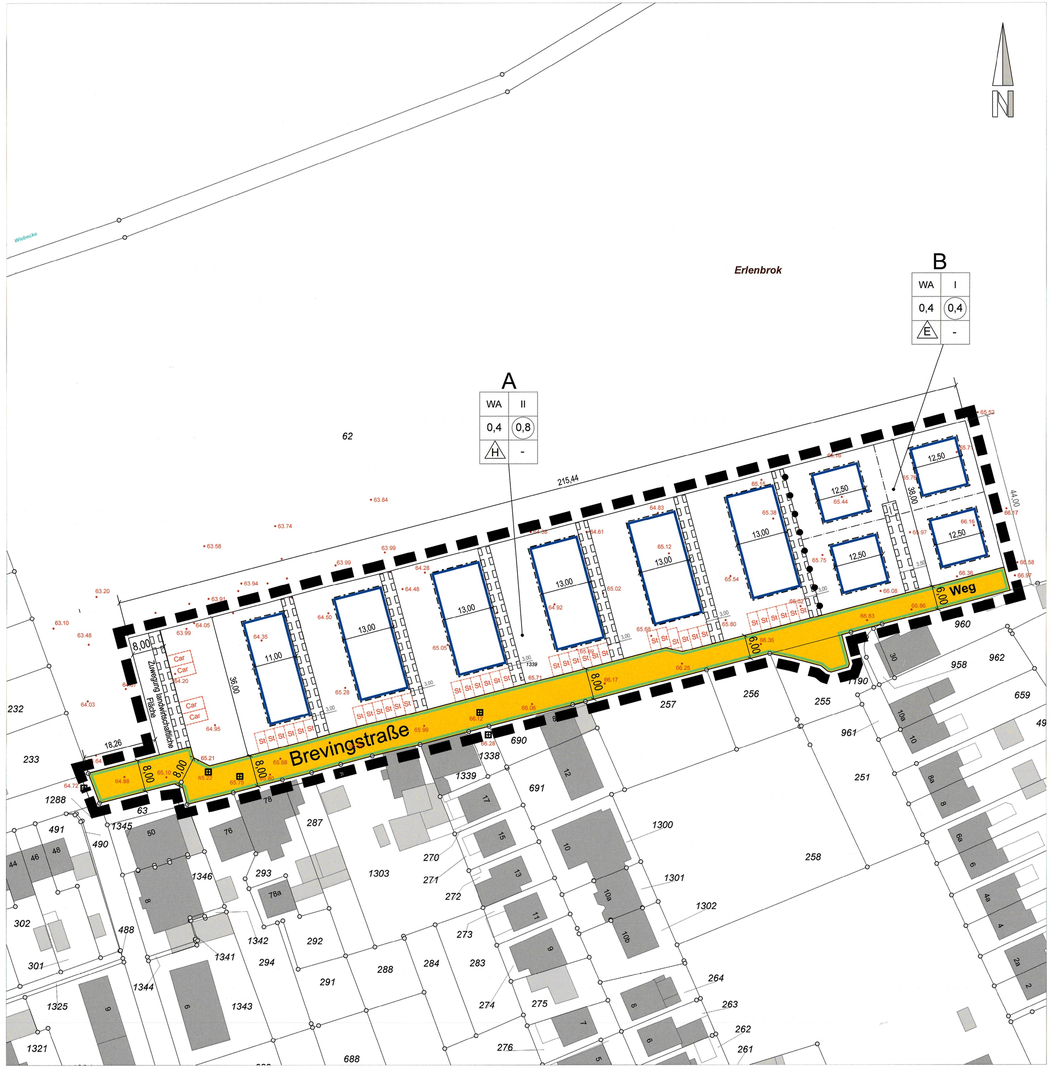


Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	-

Nutzungsschablone

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

E — nur Einzelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

13,00 — Angaben in Meter

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplatz

Ga — Garage

• 88.00 — NHN Höhen nachrichtlich

Grundstücksgrenzen -nachrichtlich-

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Werne, der Versorgungsträger und der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

A - B — Bezeichnung Teilbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 ,§ 16 Abs. 5 BauNVO)

6. Sonstige gestalterische Festsetzungen
(§ 89 Abs. 1 Nr. 2 BauO NW)

Car — Carport

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss der in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet ist je Reihenhaus und je Einzelhaus nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Stellplätze, Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Im Bereich B sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich A sind Stellplätze und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Soziale Wohnraumförderung gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB

Im Teilbereich A dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, welche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, nach den Kriterien der Wohnraumförderungsbestimmungen gemäß Runderlass d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - IV A 2 - 2010-02/06 v. 26.1.2006 – (zuletzt geändert durch Runderlass vom 21.1.2016 – IV.2-2010-1/16), gefördert werden könnten.

6. Gestaltung von Hausgruppen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

Hausgruppen sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung und -form, der Dachüberstände, der Dachaufbauten und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung/Höhe von Traufe und First gleich zu gestalten.

Hinweise

Wasser
Gem. § 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, einem 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 einer Unterkellerung der Gebäude sollte aufgrund zu erwartender Staunässe darauf geachtet werden, dass die Außenwände aus WU-Beton erstellt werden.

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

Boden/ Baugrunduntersuchung
Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Grünbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein. Es wird empfohlen, den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.

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 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 sechs Monate 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. (Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel. 02931/822144 oder 02331/69270)

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) (BauGB) und Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr vom 16.06.2015 aufgestellt und am 16.07.2015 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, bekannt gemacht worden.

Werne, 05.01.2019

Vorsitzender — Schriftführer

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) (BauGB) und Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr vom 16.03.2017 aufgestellt und am 06.04.2017 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, bekannt gemacht worden (erneuter Aufstellungsbeschluß).

Werne, 05.01.2019

Vorsitzender — Schriftführer

Der Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) (BauGB) in der Zeit vom 01.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Werne, 11.01.2019

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne, am 05.12.2018 als Satzung beschlossen worden

Werne, 14.01.2019

Bürgermeister — Schriftführer

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Werne am 22.01.2019 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten.

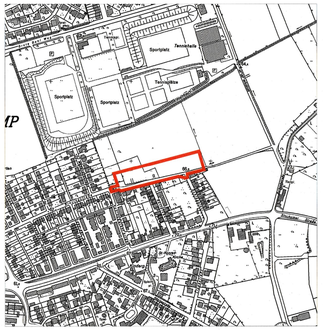
Werne, 28.01.2019

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zzt. gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zzt. gültigen Fassung
3. 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
4. Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2 - 7120) in der zzt. gültigen Fassung
5. 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
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256) in der zzt. gültigen Fassung
7. 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
8. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) In der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) Geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW.S. 934)

Übersichtsplan M 1: 5.000


Sportplatz
Tennisanlage
Sportplatz
Sportplatz
Sportplatz