

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Dachform
Erweise	

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB § 16 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II zwingend

II als Höchstgrenze

Höhe baulich. Anlagen § 9 (1) BauGB § 16 BauNVO

FH max. Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossluftlinie § 9 (4) BauGB und § 86 BauO NW

Bauweise, Baulinie, Bauformen § 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsfächen § 9 (1) und (6) BauGB

Stellenverkehrsflächen

Stellenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Bestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie Stauden für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Apflanzen

Bäume

Erhaltung

Hecken

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) BauGB

Zweckbestimmung

St Stellplätze

Ga Garagen

TGa Tiefgarage

Altlastenverdachtsfläche

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

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 86 BauO NW

SD Satteldach

WD Walmdach

MD Mansarddach

30° Dachneigung z.B. 30°

Hauptfirstrichtung

OKE 58,50 Sockelhöhe

0,00 Vorgartengrün

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Vorschlag zur Grundstücksteilung

Bestand

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude oder Garage

61,14 Höhenangabe über NN

Baum

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

- Für die Flächen, für die im Bebauungsplan die Errichtung von Garagenschossen bzw. Tiefgaragen festgesetzt ist, sind die Garagenschossen nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl anzurechnen. Sofern notwendige Garagen unterhalb der Erdoberfläche angeordnet werden, ist die zulässige Geschossfläche insoweit um die Geschossfläche dieser Anlagen zu erhöhen. (§ 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 a BauNVO)
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 BauO NW:

Sämtliche Bauten sind mit einem Flächenanteil von min. 70 % mit gebrannten Vormauersteinen zu verbinden. Ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen.

Je Doppelhaus bzw. Hausgruppe ist ein einheitlicher Vormauerstein und eine einheitliche Dachbedeckung zu verwenden. Als Dachbedeckung sind nur Dachziegel und Betondachsteine zulässig. Glänzende oder glasierte Dachziegel sind ausgeschlossen.

Die im Plan eintragene Firstrichtung ist bindend. Untergeordnete Nebengiebel sind zulässig.

Bei den im Plan mit Satteldach festgesetzten Gebäuden ist ein Drempel von max. 0,70 m gemessen von OK Obergeschosslinie bis OK Widerlager zulässig. Für ein Viertel der Gesamttraufenlänge ist ein höherer Drempel zulässig.

Dachgauben und Dachhinschnitte sind bis max. 2/3 je Traufenlänge zulässig.

Die Oberkante des Erdgeschossluftbodens ist im Plangebiet mit einer verbindlichen Höhe über N.N. festgesetzt.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartengebiete sind naturnah gärtnerisch zu gestalten. Als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nur Rasenrandsteine zulässig. Nur für die Flächen, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind, ist die Einfridigung des Grundstücks durch Hecken zu assig.

Stellplätze sind in Rasenpflanzsteinen, Rasenpflaster oder sonstigem wasserdurchlässigen Material auszuführen.

Hinweise:

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 dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 027 61/2 61, Fax 027 61/2 61), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)

Bergbau

Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 Baugesetzbuch). Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. BBergG) mit der Bergbau AG Westfalen, Silberstr. 22, Dortmund, Kontakt aufzunehmen.

Altlasten

Auf dem Flurstück 855, Flur 32, Gemarkung Werne-Stadt, befand sich bis Anfang der 60-er Jahre eine Tankstelle mit Kfz-Reparaturwerkstatt. Vor allem im östlichen Teil des Grundstücks sind daher Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen, so daß z. B. bei Nutzungsänderung oder Abriß der vorhandenen Gebäude weitergehende Bodenuntersuchungen erforderlich werden können. Die entsprechende Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Dezentrale Regenwasserversickerung

Die Möglichkeiten zur dezentralen Regenwasserversickerung sind im Rahmen eines Baugrundgutachtens durch das Büro Frauen, Münster, untersucht worden. Aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserhältnisse wird den Bauherren dabei eine Kombination aus Wasserspeicher und Versickerung empfohlen. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der z.Z. gültigen Fassung
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der z.Z. gültigen Fassung
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung nichtrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbaugesetz - WoBauErIG -) i.d.F. vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926)
- Baumutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 2.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Z. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der z.Z. gültigen Fassung
- Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (RdErL des Innenministers vom 20.12.1978 102 - 7120) in der z.Z. gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 66; SGV. NW. 2023) in der z.Z. gültigen Fassung
- Banordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218 / SGV. NW. 232) in der z.Z. gültigen Fassung
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV. NW. S. 710) in der z.Z. 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 z. Z. gültigen Fassung

Übersichtsplan M. 1 : 15000



STADT WERNE

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung - Mischgebiet - sind im Planbereich nur die unter Abs. 1 sowie Abs. 2 Nr. 1 - 3 aufgeführten Nutzungen zulässig.
- Für die im Plan nachrichtlich dargestellten geplanten Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind - kundäre Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch erforderlich.

Tabelle: Erforderliche Schallschirmung in dB der Außenbauteile der Wohnhäuser

Bauteil	Signatur	ohne Signatur	
		■ ■ ■	● ● ●
gesamte Außenfläche	R _{ext}	40	36
Fenster ¹⁾	R _{wf}	37	32
	SSK	3	2
Wand	R _w	45	45
Dach	R _d	45	45
Lüftungseinrichtung	D _{la}	45	-

¹⁾ bewertetes Schalldämm-Maß am Bau im eingebauten betriebsbereiten Zustand einschließlich Rollkästen

Die Anforderungen an die Schallschirmung für die z. B. Fassadenbereiche sind im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur angegeben. Die Geräuschimmissionsuntersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Auf den im Plangebiet festgesetzten Baumstandorten ist je eine Stieleiche, Winterlinde, Buche oder ein Bergahorn mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die zeichnerisch festgesetzten vorhandenen Hecke sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit Flach- oder Satteldach sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit werden bescheinigt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die schädliche Planung:

Dieser Planentwurf ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluß des Rates der Stadt Werne vom 15.02.95 aufgestellt und am 07.07.95 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 4 (IV 554) bekanntgemacht worden.

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 23.09.96 bis 24.10.96 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Werne, 25.10.96

Der Stadtdirektor

Die Änderungen in rot sind aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen laut Ratsbeschlus vom eingetragen worden.

Werne,

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom einschließlich öffentlich ausgelegt.

Werne,

Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 18.12.96 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 12.12.96

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) hiernit genehmigt / angezeigt.

Verfügung vom

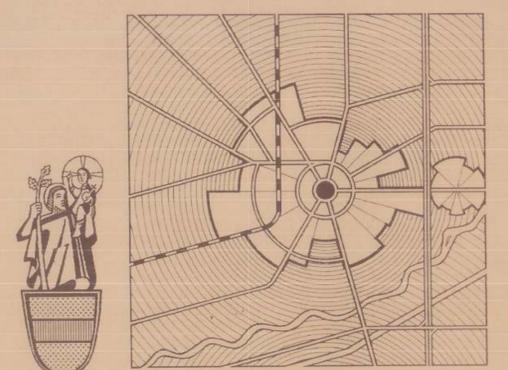
Arnsberg,

Der/Die Regierungspräsident/in Im Auftrag

Die Genehmigung/Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung sind gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 9 (IV 534), am 08.07.97 bekanntgemacht worden.

Werne, 08.07.97

Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN 4D -MÜHLENFELD-

M. 1:500