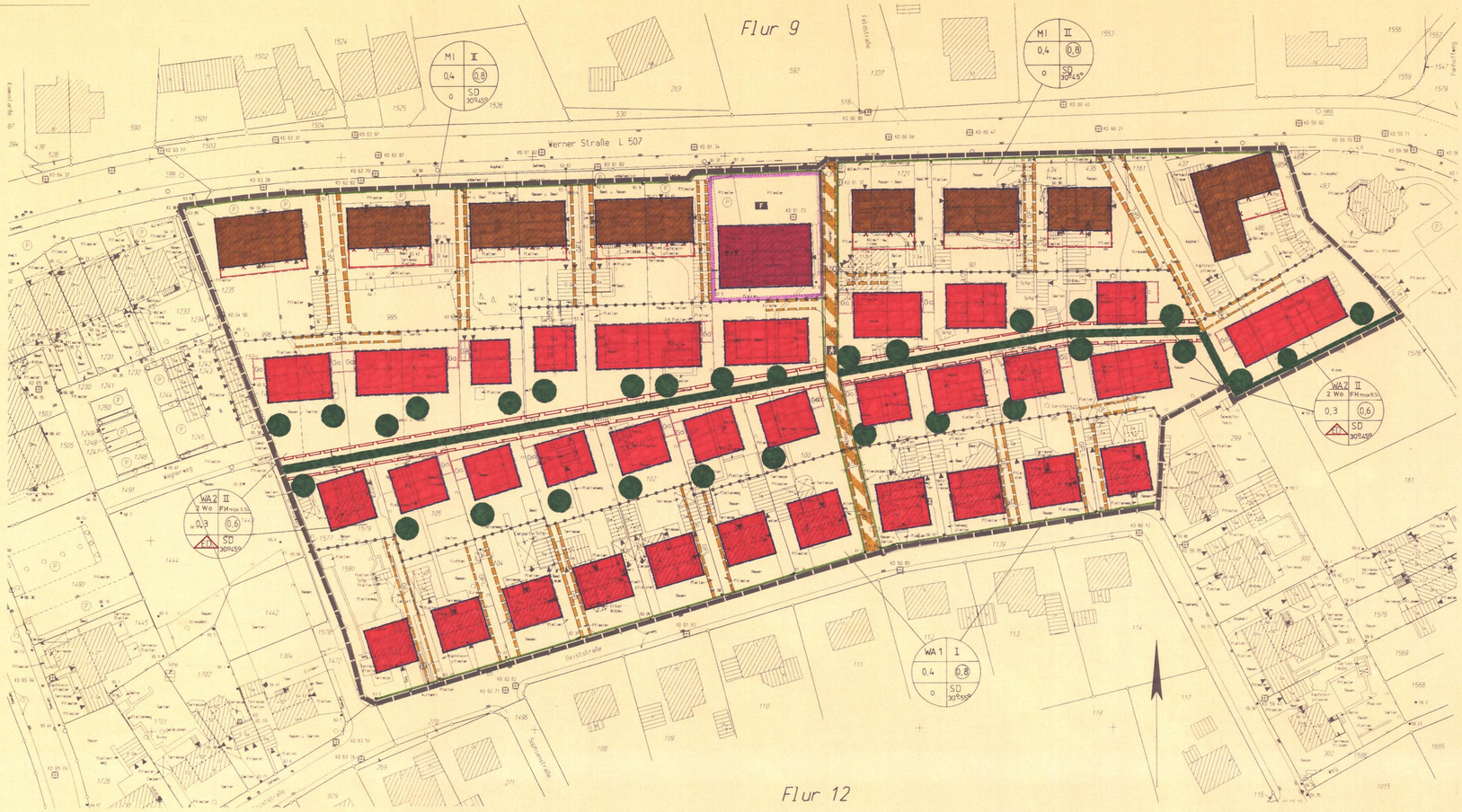
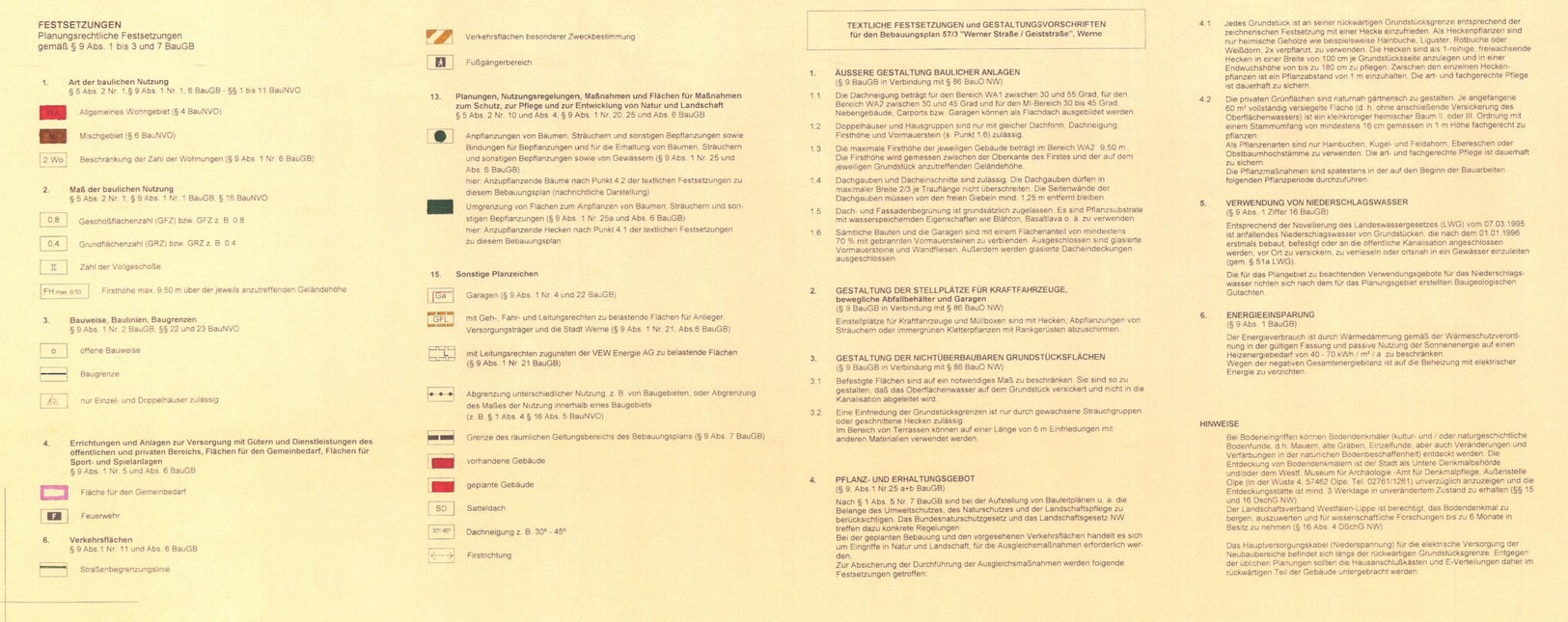




FESTSETZUNGEN
Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und 7 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 5 Abs. 2 Nr. 1,§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. GFZ z. B. 0,8

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) bzw. GRZ z. B. 0,4

II — Zahl der Vollgeschoße

FH max 9,50 — Firsthöhe max. 9,50 m über der jeweils anzutreffenden Geländehöhe

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. **Errichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf

F — Feuerwehr

6. **Verkehrsflächen**
§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FB — Fußgängerbereich

13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
hier: Anzupflanzende Bäume nach Punkt 4.2 der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan (nachrichtliche Darstellung)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
hier: Anzupflanzende Hecken nach Punkt 4.1 der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan

15. **Sonstige Planzeichen**

Ga — Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Anlieger, Versorgungsträger und die Stadt Werne (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs.6 BauGB)

mit Leitungsrechten zugunsten der VEW Energie AG zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

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

vorhandene Gebäude

geplante Gebäude

SD — Satteldach

30°-45° — Dachneigung z. B. 30° - 45°

Firstrichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN und GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN für den Bebauungsplan 57/3 "Werner Straße / Geiststraße", Werne

1. **ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

1.1 Die Dachneigung beträgt für den Bereich WA1 zwischen 30 und 55 Grad, für den Bereich WA2 zwischen 30 und 45 Grad und für den MI-Bereich 30 bis 45 Grad. Nebengebäude, Carports bzw. Garagen können als Flachdach ausgebildet werden.

1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung, Firsthöhe und Vormauerstein (s. Punkt 1.6) zulässig.

1.3 Die maximale Firsthöhe der jeweiligen Gebäude beträgt im Bereich WA2: 9,50 m. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des Firstes und der auf dem jeweiligen Grundstück anzutreffenden Geländehöhe.

1.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Dachgauben dürfen in maximaler Breite 2/3 je Traufläche nicht überschreiten. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mind. 1,25 m entfernt bleiben.

1.5 Dach- und Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zugelassen. Es sind Pflanzsubstrate mit wasserspeichernden Eigenschaften wie Blähton, Basalttava o. ä. zu verwenden.

1.6 Sämtliche Bauten und die Garagen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden. Ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen. Außerdem werden glasierte Dacheindeckungen ausgeschlossen.

2. **GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE, bewegliche Abfallbehälter und Garagen**
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Mülboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen.

3. **GESTALTUNG DER NICHTÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

3.1 Befestigte Flächen sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Sie sind so zu gestalten, daß das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert und nicht in die Kanalisation abgeleitet wird.

3.2 Eine Einfriedung der Grundstücksgrenzen ist nur durch gewachsene Strauchgruppen oder geschnittene Hecken zulässig.
Im Bereich von Terrassen können auf einer Länge von 6 m Einfriedungen mit anderen Materialien verwendet werden.

4. **PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOT**
(§ 9, Abs.1 Nr.25 a+b BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW treffen dazu konkrete Regelungen.
Bei der geplanten Bebauung und den vorgesehenen Verkehrsflächen handelt es sich um Eingriffe in Natur und Landschaft, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.
Zur Absicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Jedes Grundstück ist an seiner rückwärtigen Grundstücksgrenze entsprechend der zeichnerischen Festsetzung mit einer Hecke einzufrieden. Als Heckenpflanzen sind nur heimische Gehölze wie beispielsweise Hainbuche, Liguster, Rotbuche oder Weißdorn, 2x verpflanzt, zu verwenden. Die Hecken sind als 1-reihige, freiwachsende Hecken in einer Breite von 100 cm je Grundstücksseite anzulegen und in einer Endwuchshöhe von bis zu 180 cm zu pflegen. Zwischen den einzelnen Heckenpflanzen ist ein Pflanzabstand von 1 m einzuhalten. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

4.2 Die privaten Grünflächen sind naturnah gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 60 m² vollständig versiegelte Fläche (d. h. ohne anschließende Versickerung des Oberflächenwassers) ist ein kleinkroniger heimischer Baum II. oder III. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gemessen in 1 m Höhe fachgerecht zu pflanzen.
Als Pflanzarten sind nur Hainbuchen, Kugel- und Feldahorn, Ebereschen oder Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5. **VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)

Entsprechend der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 07.03.1995 ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (gem. § 51a LWG).

Die für das Plangebiet zu beachtenden Verwendungsgebote für das Niederschlagswasser richten sich nach dem für das Planungsgebiet erstellten Baugeologischen Gutachten.

6. **ENERGIEEINSPARUNG**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Der Energieverbrauch ist durch Wärmedämmung gemäß der Wärmeschutzverordnung in der gültigen Fassung und passive Nutzung der Sonnenenergie auf einen Heizenergiebedarf von 40 - 70 kWh / m² / a zu beschränken.
Wegen der negativen Gesamtenergiebilanz ist auf die Beheizung mit elektrischer Energie zu verzichten.

HINWEISE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie -Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel. 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW).
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Das Hauptversorgungskabel (Niederspannung) für die elektrische Versorgung der Neubaubereiche befindet sich längs der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Entgegen der üblichen Planungen sollten die Hausanschlußkästen und E-Verteilungen daher im rückwärtigen Teil der Gebäude untergebracht werden.

VERFAHRENSRECHTLICHER NACHWEIS
(Nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die städtebauliche Planung:

Dezernat III — 62 - Stadtplanung -

Dieser Planentwurf ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluß des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Werne vom 07.11.1996 aufgestellt und am 17.12.1996 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 22 (IV/573) bekanntgemacht worden.

Vorsitzender — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 20.11.1996 bis 20.12.1996 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Werne, 30.12.1996

Der Stadtdirektor
I. V.

Die Änderungen in rot sind aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen laut Beschluß des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Werne vom 17.04.1997 eingetragen worden.

Werne, 21.04.1997

stellv. Vorsitzender — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Zeit vom 28.04.1997 bis 12.05.1997 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Werne, 13.05.1997

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 21.05.1997 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 22.05.1997

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) hiermit 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 (IV /), am bekanntgemacht worden.

Werne,

Der Bürgermeister

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253), geändert durch das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch i. d. F. vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) in der zu Zeit gültigen Fassung.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 22.06.1991 (BGBl. I, 1991, S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein- Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2- 7120 in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. 07.1994 (GV. NW. S. 666/ SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.

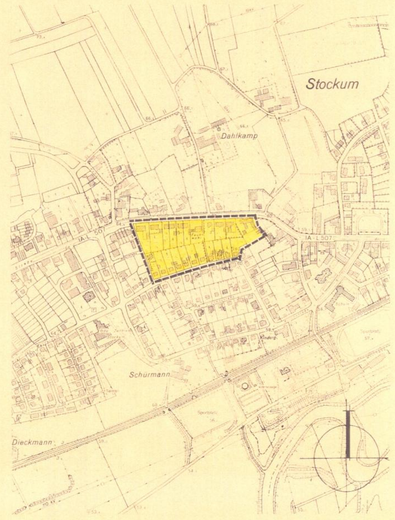
Die Landesbauordnung (BauONW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.06.1994 (GVNW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218 : SVG.NW.232) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Landeswassergesetz des Landes Nordrhein- Westfalen (LWG NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1995 (GV.NW.S.249/250) in der zur Zeit gültigen Fassung.

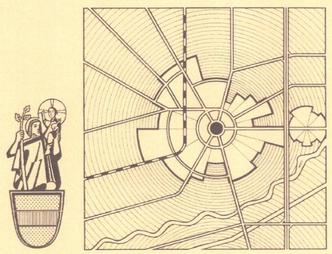
Zeichenerklärung

65.43	Kanalschacht (Höhe)		Grenze des Bebauungsplangebietes
	Schiebekappe, Gas		Baugrenze
	Schiebekappe, Wasser		Flurgrenze
	Hydrant (unterirdisch)		Baulinie
	Sinkkasten	1:50	Katasterstein
	Schaltkasten (oberirdisch)		Bruchkante
	Laterne		Verkehrsschild
	Bepflanzung		Bushaltestelle
	Nadelbaum	FD	Flachdach
	Baum (weiß, rot, Strauch)	EH	Einzelhaus
	Zaun	DH	Doppelhaus
	Hecke	Ga	Garage
	Mauer	Ga Ga	Doppelgarage
	Eingang, Einfahrt	Sch	Schuppen
97,8	Höhenpunkt	St	Stellplatz
P	Parkplatz	ALKP	Kreuzung mit altlastverdächtiger Fläche
	Uhr	I	Anzahl der Vollgeschosse

Übersichtsplan
M 1 : 5000



STADT WERNE



BEBAUUNGSPLAN 57/3
- WERNER STR. / GEISTSTR. -

Gez.:	15.10.96	SB
Geand.:	04.11.96	SB
Geand.:	13.11.96	SB
Geand.:	01.04.97	SB / 13.05.97 SB

M. 1:500

Entwurf und Anfertigung:
ARCHPLAN
Büro Münster
Wilhelm-Kryzan-Weise / Seim.-Ing. 15.10.96