Gemarkung Werne-Stadt

Planzeichen und ihre Erläuterung

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete – WS
- Reine Wohngebiete – WR
- Allgem. Wohngebiete – WA
- Besondere Wohngebiete – WB

Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete – MD
- Mischgebiete – MI
- Kerngebiete – MK

Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete – GE
- Industriegebiete – GI

Sonderbauflächen
- Sondergebiete, die der Erholung dienen z.B. Wochenendhausgebiete – SO Woch
- Sonstige Sondergebiete z.B. Klinikgebiete – SO Klinik

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse :
- Mindest -und Höchstgrenze – II–III
- Als Höchstgrenze – II
- Zwingend – (II)
- Traufhöhen über FFB – TH≤3,80
- Firsthöhen über FFB – FH≤10,80
- Grundflächenzahl – 0,4
- Geschoßflächenzahl – (0,8)
- Baumassenzahl – 3,0

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise – o
- Nur Einzelhäuser zulässig – E
- Nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig – ED
- Nur Hausgruppen zulässig – H
- Nur Doppelhäuser zulässig – D
- geschlossene Bauweise – g
- abweichende Bauweise – a
- Baulinie
- Baugrenze
- Baulinie , zugleich unterschiedliche Nutzung
- Baugrenze , zugleich unterschiedliche Nutzung

Dachformen
- Flachdach FD, Walmdach WD
- Pultdach PD, Sheddach SHD
- Satteldach SD

Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) NR. 2 BauGB Firstrichtung

Bauliche Anlagen u. Einrichtg. f. den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr – F
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung :
- Öffentliche Parkfläche – P
- Verkehrsberuhigter Bereich – V
- Verkehrsgrün – Vg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung
- Versickerung Niederschlagswasser – VN
- Trafostation – T
- Hauptversorgungs-und Hauptabwasserleitung
- oberirdisch
- unterirdisch
- Gas – G
- Kanal – KA

Grünflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz mit Spielbereichsangabe A/B/C Spielbereich gem. Rd.Erl. des Innenministers NW vom 31.7.1974 (Mbl. NW 1974 S. 1072)
- Friedhof

Sonstige Flächen

- Flächen für Aufschüttung
- Flächen für Abgrabung
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Stellplätze – St
- Garagen – Ga
- Spielplatz
- Gemeinschaftsstellplätze – GSt
- Gemeinschaftsgaragen – GGa
- Stellpl. Überdacht – StÜ
- Mit Geh-(G),Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- Bei schmalen Flächen
- zugunsten der Anlieger – c
- zugunsten der Versorgungsträger – d
- zugunsten der Stadt Werne – Stadt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Unterhaltungsstreifen)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Verdacht auf Altlasten (Tankstelle)
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Einfahrtsbereich
- Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 – xx xx xx
- anzupflanzende Bäume; der genaue Standort ist der Örtlichkeit (Garagenzufahrten u.ä.) anzupasen
- vorh. Bäume zu Erhalten
- vorh. Bäume zu Fällen
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Bei Spitzbodenausbau geschlossene Dachfenster, Schallschutzklasse 2 – ③
- Bei Schlafräumen schallgeschützte Dauerlüftungen nach N. O. W. – ②

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung des Naturschutzgebietes – N
- Umgrenzung des Landschaftschutzgebietes – L
- Flächen für Bahnanlagen
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet – E
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen – D
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen – D
- Durchgang, Durchfahrt
- gepl. Gebäudestellung
- vorh. Wohngebäude
- vorh. Wirtschaft-und Industriegebäude
- vorh. öffentliche Gebäude – Kirche
- Umgrenzung des Sanierungsgebietes
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze vorh.
- Flurstücksgrenze gepl.
- Höhe über NN vorhanden – 61.1
- Flurstücksnummer – 123
- Anzahl der vorh. Geschosse – I
- Vorh. Bäume
- Böschung
- Mauer
- Bachlauf
- Zaun
- Hecke

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen § 9 Absatz 1 + 2 Bau GB

1. **Ausschluß/Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen** gem. § 1 (5) i.V. m. § 1 (9) Bau NVO

1.1 In dem gem. § 4 Bau NVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Bau NVO sind ausgeschlossen.

2. **Höhenlage der Gebäude** gem. § 9 Abs. 2 BauGB

2.1 Die fertige Erdgeschoßfußbodenebene darf die zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche, Wohnwegoberkante bzw. der GFL-Flächen um max. 0,5 m überschreiten.

2.2 **Stellung der baulichen Anlagen**
Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB ist keine Firstrichtung bindend festgesetzt, um eine optimale Ausrichtung von Solaranlagen zu ermöglichen.

2.3 Es werden maximal 2 WE für freistehende Wohnhäuser und 1 WE für Doppelhaushälften festgesetzt.

3. **Stellplätze und deren Aufstellflächen**
gem. § 12 (6) Bau NVO i V. mit § 9 (1) Nr. 22 BauGB

3.1 Die Unterbrechung der Vorgartenfläche durch Zufahrten, Zuwegungen sowie für die Anlage eines Stellplatzes ist zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt nur eine Seite als Vorgartenfläche, so daß für die andere Seite die Errichtung einer Garage / eines Carports / eines Stellplatzes zulässig ist.

3.2 Pro Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt.

3.3 Die Länge der Zufahrt vor dem Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5 m betragen.

4. **Firsthöhe**
gem. § 9 (2) und (4) BauGB i.V. m. § 18 (1) Bau NVO

4.1 Die Firsthöhe (FH) ist das Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoßfertigboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

4.2 In dem allgem. Wohngebiet WA darf die Firsthöhe max. 10,80 m betragen.

In dem südlichen Bereich des Mischgebietes MI darf die Firsthöhe max. 10,80 m betragen.

5. **Traufhöhe** gem. § 9 (2) und (4) BauGB i.V. m. § 18 (1) Bau NVO

5.1 H) ist das Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoßfertigboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

5.2 In dem allgem. Wohngebiet WA darf die Traufhöhe max. 3,80 m betragen.

In dem südlichen Bereich des Mischgebietes MI darf die Traufhöhe max. 3,80 m betragen.

5.3 Bei den Trauffassaden sind Abweichungen (Wintergärten, Vorbauten, Erker) von der vorgegebenen max. Traufhöhe auf 1/2 einer Traufenlänge zulässig.

6. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9(1) 25 BauGB.

6.1 Die geplanten Anpflanzungen von Bäumen - wie im Bebauungsplan dargestellt – ist gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt.
Der im Plan mit - °°°°° - gekennzeichnete Bereich ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9, Abs. (1), 25 a BauGB - Fläche für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen - (s. ökologische Bewertung). Im Bereich der Südgrenze der Grundstücke Baaken/Selmer Straße kann diese Fläche durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

7. **Schallschutz** gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB.

7.1 **Schienenverkehrsgeräusche**
Für die zum Bahndamm ausgerichtete Bebauung wurden Lärmpegelbereiche nach dem Gutachten vom Institut für Schall- und Wärmeschutz Essen vom 18.02.1999 festgelegt. Die Schallschutzzonen sind bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Räume einzuhalten und mit Schallschutzfenstern gem. Gutachten auszuführen.

7.2 Lärmpegelbereiche für festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen und entsprechende Schallschutzklassen.

xx xx xx	56 bis 60 dB (A)	Lärmpegelbereich II Schallschutzklasse 2 Wand = 40 dB Fenster = 30 dB

7.3 Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau und VDI Richtlinien 2719 sind einzuhalten; die dem Bahndamm zugewandten Schlafräume sind mit schallgedämmten Dauerlüftungen auszustatten.

7.4 Es sind Fenster der Schallschutzklasse 2 als Schutzmaßnahme einzubauen (übliche Isolierverglasung entspricht der Schallschutzklasse 2).

7.4.a) In den mit ③ gekennzeichneten Baufeldern sind bei Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken, bei den nach Norden geneigten Dachflächen nur nicht zu öffnende Fenster der Schallschutzklasse 2 zugelassen.

7.5 **Gewerbelärm**

7.6 Im Bereich des Tischlereibetriebes und der Bauschlosserei im östlichen Teil des MI-Gebietes ist zur Minderung des Lärmpegels ein Schallschutzwall von 4,00 m Höhe mit einer daraufstehenden Schallschutzwand von 2,50 m Höhe (Gesamthöhe 6,50 m) festgesetzt. Der Wall und die Wand sind mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen.

7.7 In den mit ② gekennzeichneten Baufeldern sind die nach Osten, Norden und Westen orientierten Schlafräume mit schallgeschützten Dauerlüftungen zu versehen.

8. **Dezentrale Regenwasserbeseitigung** gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB.

8.1 Regelungen des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr.. 16 BauGB.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird empfohlen zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen o. ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Der Überschuß ist dem Kanal zuzuführen.

9. **Altlastenverdachtsfläche** gem. § 5 (3) Nr. 3, (4) BauGB.

9.1 Im Altlastenverzeichnis des Kreises Unna ist die mit ✕ markierte Fläche als Altlastenverdachtsfläche geführt.
Wird in diesem Bereich eine Bebauung mit einer Wohnnutzung durchgeführt, muß die Fläche auf Altlasten überprüft und ggf. ein Bodenaustausch zur Beseitigung einer evtl. Altlast vorgenommen werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften gem § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für den Bebauungsplan 13 B „Baaken-Ost" werden nachfolgende gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt:

1. **Dächer**

1.a Für alle Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmen von der Dachform und -Neigung können für Wintergärten, untergeordnete Vor- und Anbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Gründächer zugelassen werden.

1.b Gauben und Dacheinschnitte sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu gestalten. Die max. Breite darf 2/3 je Traufenlänge nicht überschreiten. Aufbauten oder Dacheinschnitte sind mind. 1,25 m von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand zurückzusetzen.

1.c Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Dacheindeckungen vorzusehen.

2. **Baugestaltung**

2.a Sämtliche Bauten einschl. Garagen, Fertiggaragen und Nebenanlagen, sind mit einem Flächenanteil von mind. 70 % der nicht verglasten Fassadenflächen mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden. Ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen.

2.b Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser) und Hausgruppen müssen einheitliches Material und Farbe erhalten.

2.c Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt.

3. **Garagen**

3.a Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind Flachdächer festgesetzt, sie sind extensiv zu begrünen.

3.b Zur Reduzierung des hohen Versiegelungsgrades sind die Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

4. **Einfriedungen und Grundstücksgestaltung**

4.a Bei den Grundstücken, im Plan mit \\\\\\ gekennzeichnet, bei denen die überbaubaren Grundstücksflächen so zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert sind, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze lediglich zur Anlage eines Vorgartens in 2 m bis 5 m Tiefe geplant sind, ist die Abgrenzung zum Straßenbereich durch Rasenkantensteine auszuführen. Der Vorgarten ist naturnah gärtnerisch zu gestalten. Dort, wo die Hausgartenbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind Hecken aus heimischen Gehölzarten bis zu einer Höhe von 2,00 m als Sichtschutz zur Einfriedung der Grundstücke im Abstand von 1,00 m zur Straßengrenze zulässig. Andere Einfriedungen, z. B. Mauern oder Holzpalisaden, sind nicht zulässig.

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, 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.: 0 27 61 / 9 37 50, Fax: 0 27 61 / 24 66), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde 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)
- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg, - Dez. 22 - Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg,
Tel.: 0 29 31 / 82 21 44 oder 0 23 31 / 6 92 70

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der z.Zt. gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Zt. gültigen Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der z.Zt. gültigen Fassung.
4. Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2 - 7120) in der z.Zt. 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 z.Zt. gültigen Fassung.
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256) in der z.Zt. gültigen Fassung.
7. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV. NW. S. 710) in der z.Zt. gültigen Fassung.
8. 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.Zt. gültigen Fassung.

Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit werden bescheinigt. Stand 12/98

Werne, den 22.11.2001

Dipl.-Ing. Zurhorst Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuß des Rates der Stadt Werne hat in der Sitzung vom 17.08.1999 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das räumlich eingegrenzte Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes 13 B-Baaken/Ost beschlossen.

Werne, den 18.08.99

Vorsitzender Ausschußmitglied Schriftführer

Der Bebauungsplan und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 15. Mai 2001 bis 15. Juni 2001 einschl. öffentlich ausgelegen.

Werne, den 18.06.2001

Der Bürgermeister

Die Änderungen in *rot* sind aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen laut Beschluß des Bau-, Panungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses/Ratsbeschluß vom ………………… eingetragen worden.

Werne, den

Vorsitzender Ratsmitglied Schriftführer

Die Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom ……………2001 bis ……………2001 einschl. erneut ausgelegen.

Werne, den

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 26.09.2001 als Satzung beschlossen worden.

Werne, den 27.09.2001

~~Vorsitzender~~ BM ~~Ratsmitglied~~ Schriftführer

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (BauGB) ist im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 15 (IX/1653), am 19.10.2001 bekanntgemacht worden.

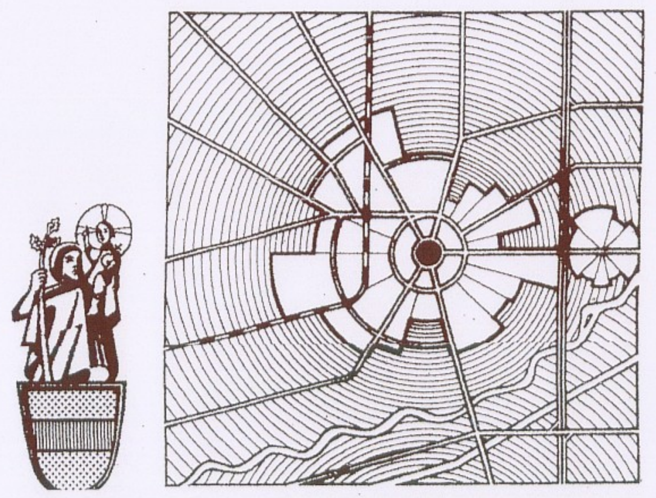
Werne, den 19.10.2001

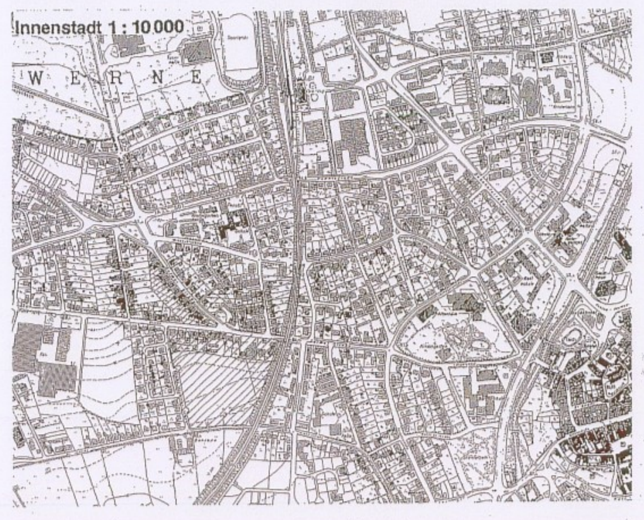
Der Bürgermeister

Hinweise

- Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- Für die Anlage des südlich der Gewerbebetriebe festgesetzten Lärmschutzwalles sind ausschließlich nicht verunreinigte Bodenmaterialien zu verwenden. Der Einbau von RC-Materialien (Recycling-Material) ist auszuschließen.

STADT WERNE





BEBAUUNGSPLAN 13B
BAAKEN - OST

STÄDTEBAULICHER ENTWURF + BEBAUUNGSPLAN
ARCHITEKTEN PLANER + PARTNER
DIPL.-ING. HEINZ HOLTMANN DIPL.-ING. JOSEPH LÖCKEMANN
BULT 27
59368 WERNE
02389/6313

M. 1:500