

ZEICHENERKLÄRUNG

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

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO	0,4	0,8
WA Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9(1)6 BauGB	0,4	0,8
Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) BauGB	0,4	0,8
GFZ (Maßzahlwerte sind Beispiele)	§ 16 BauNVO	0,4	0,8
GRZ	0,4	0,8	0,8

Zahl der Vollgeschosse

- II Höchstgrenze
- II-III Mindestgrenze - Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen

- TH Traufhöhe
- Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- § 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- offene Bauweise
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig

Stellung der baulichen Anlagen

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Hauptfrichtung

Verkehrflächen

- § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Anpflanzen

- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- Schallschutzmaßnahmen gem. Gutachten (siehe auch Textl. Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen

- gemäß § 9 (4) BauGB
- Örtliche Bauvorschriften § 86 BauO NW
- SD Steilföhrig
- 30° Dachneigung z.B. 30°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN

- ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)
- Sämtliche Bauten einschließlich Garagen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70% mit gebrannten Vornauersteinen zu verbinden. Ausgeschlossen sind glasierte Vornauersteine und Wandfliesen.
 - Je Doppelhaus und Hausgruppe sind einheitliche Dacheindeckungen und Vornauersteine zu verwenden. Glasierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.
 - Bei aneinandergrenzenden Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carpports), auch an gemeinsamer Grenze, müssen die Gebäudevorderkanten in einer Flucht stehen, eine einheitliche Dachform und eine einheitliche Dacheindeckung haben.
 - Bei eingeschossigen Gebäuden wird die Traufhöhe bis max. 3,75 m, bei zweigeschossigen bis max. 6,25 m und bei mehrgeschossigen Gebäuden bis max. 9,00 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoß Rohdecke, begrenzt. Für ein Viertel der Gesamtraufenlänge ist eine höhere Traufe zulässig.
 - Gauben und Dachschnitte sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu gestalten. Die max. Breite darf 2/3 je Traufenlänge nicht überschreiten.
 - Bei den Grundstücken, bei denen die überbaubaren Grundstücksflächen so zur öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze lediglich zur Anlage eines Vorgartens (schräffelter Bereich) geplant sind, ist die Abgrenzung zum Straßenbereich durch Rasenkantensteine auszuführen. Der Vorgarten ist naturnah gärtnerisch zu gestalten.
 - Wo die Hausgartenbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m als Sichtschutz zur Einfriedung der Grundstücke zulässig. Die Hecken müssen in einem Abstand von mindestens 0,70 m zur Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) hin gepflanzt werden.
 - Auf den nicht überbaubaren Flächen (Vorgärten) ist die Anlage nicht notwendiger Stellplätze zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - bezogen auf die Gebäudemitte - darf 0,50 m über fertiger Straßenoberkante nicht überschreiten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist die im Plan eingetragene Firstrichtung bindend. Untergeordnete Nebengiebel sind zulässig.
- Für die in der nebenstehenden Sonderzeichnung gekennzeichneten geplanten Gebäude sind sekundäre Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 Baugesetzbuch erforderlich. An den markierten Fassadenbereichen sind Fenster der entsprechenden Schallschutzklasse einzubauen.
- Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB festgesetzt.
- 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.: 02761/93750, Fax: 02761/2466), 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 Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).
- Werden im Zuge der Bodenaushubarbeiten geruchliche Auffälligkeiten oder Bodenverunreinigungen festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und umgehend die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die städtebauliche Planung:

BWB Brückmann GmbH Architekturbüro Dipl.-Ing. M.Jardin

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluß des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Werne vom 06.07.1998 aufgestellt und am 07.08.1998 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe (IV/1) bekanntgemacht worden.

Vorsitzender Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 06.07.1998 bis einschließlich 06.08.1998 öffentlich ausgelegen.

Werne, 07.08.1998

Der Bürgermeister

Die Änderungen in rot sind aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen laut Beschluß des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Werne vom 07.08.1998 eingetragen worden.

Werne,

Vorsitzender Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 07.08.1998 bis einschließlich 07.09.1998 erneut öffentlich ausgelegen.

Werne,

Der Bürgermeister

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 01.10.1997 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 01.10.1997

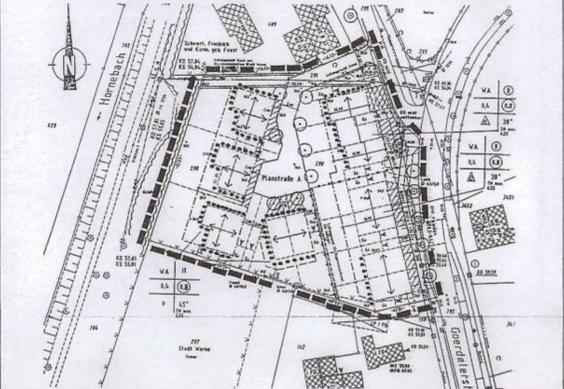
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Das Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 16 (IV/1530), am 12.11.97 bekanntgemacht worden.

Werne, 12.11.97

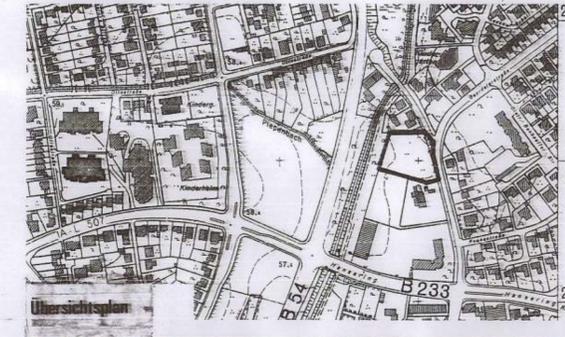
Der Bürgermeister

Geräuschmischungs - Untersuchung - BE Nr. 4741 / 97 - 1 W vom 15.01.1998

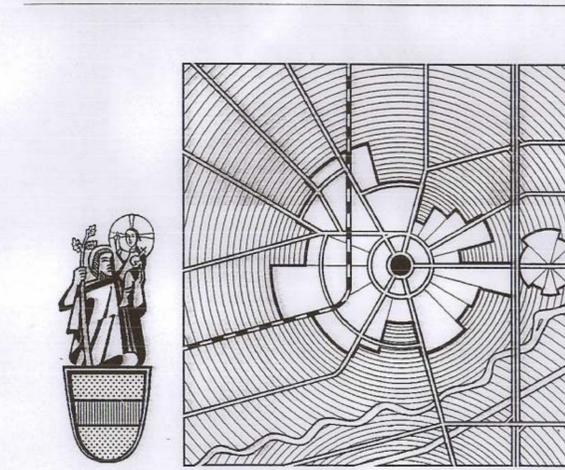


Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978:IDZ-7120) in der z. Zt. gültigen Fassung.
- 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.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218 / SGV. NW. 232) in der z. Zt. 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. Zt. 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.



STADT WERNE



VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 7 B - Goerdelerstraße -

M. 1:500