Textliche Festsetzungen

1) *Festsetzungen gemäß § 9 (1) 1 BauGB*
~~*In den WA-Gebieten sind nur Wohnhäuser zulässig.*~~
Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.
Gemäß § 16 BauNVO werden die Traufenhöhen (Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut) für WA1 und WA2 auf max. 6,50 m gemessen auf OKF Erdgeschoß festgesetzt. OKF Erdgeschoß darf max. 0,50 m - Mitte des Gebäudes - über fertiger Straßenoberkante bzw. Wohnweg oder BF1-Fläche nicht überschreiten.
Entlang der Straße Münsterfort wird die Firsthöhe auf max. 12,00 m über Jetziger Straßenbefestigung festgesetzt.

2) *Festsetzungen gemäß § 9 (1) 15 BauGB*
Die Beiche (siehe Schraffur) zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind private Grünflächen - Vorgärten -.
Die festgesetzten Vorgartenbereiche an Straßen, Wegen und GF1-Flächen müssen offen bleiben und dürfen nur dann eingefriedigt werden, wenn es im Plan dargestellt ist. Die nicht eingefriedigten Vorgärten sind mit Rasenkantensteinen abzugrenzen.

3) *Festsetzungen gemäß § 9 (1) 4 BauGB*
Die eingetragenen Hauptfirstungen sind bindend. Untergeordnete Nebengiebel sind möglich.

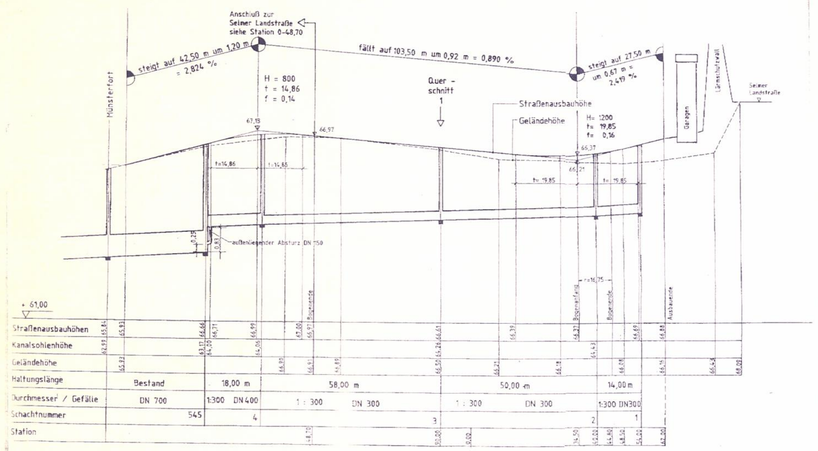
4) *Festsetzungen gemäß § 9 (1) 4 BauGB*
Nach § 47 BauONW ist der Nachweis mit 1,5 Stellplätzen pro Wohnungseinheit (= 2 Stellplätze für ein Einfamilienhaus sowie 3 Stellplätze für ein solches mit Einliegerwohnung) zu erbringen. Bei Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungseinheiten ist der erforderliche Stellplatznachweis mit 1,25 Stellplätzen/WE zu ermitteln.
Garagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.
Stellplätze in Vorgartenbereich sind nur zulässig in Rasenlochsteinen, Rasenpflaster o.ä. wasserdurchlässigem Material.

5) *Festsetzungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB*
Kennzeichnung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile für Wohnhäuser.

6) *Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB*
Entlang der Nordgrenze der Selmer Landstraße (L 507) sind standortgerechte Laubbäume (Ahorn und Eiche) und Gehölze (Stammumfang mind. 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über Geländeoberkante) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7) *Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 BauONW*
Sämtliche Bauten sind mit einem Flächenanteil von mind. 70% mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden.
Ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen.
Je Doppelhaus und Hausgruppe ist ein einheitlicher Vormauerstein und Dacheindeckung zu verwenden.
Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Glänzende, engobierte oder glasierte Dachziegel sind ausgeschlossen.
Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 je Traufenlänge zulässig.
Für Gebäudeteile, die mit einem Flachdach versehen werden, wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

* Änderung gemäß Beschluß des Rates der Stadt Werne vom 15.02.1995.



Dieser Planentwurf ist nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) und Beschluß des Rates der Stadt Werne vom aufgestellt und am ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe (IV/) bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 05.12.1994 bis 19.12.1994 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Werne, den 20.12.1994

Der Stadtdirektor

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

Werne, den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Werne, den

Der Stadtdirektor

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) von Rat der Stadt Werne am 15.02.1995 als Satzung beschlossen worden.

Werne, den 16.02.1995

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs.3 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) hiermit angezeigt.
Verfügung vom 12.04.1995 Az.: 35.2.2-7.4.-UN-2/95

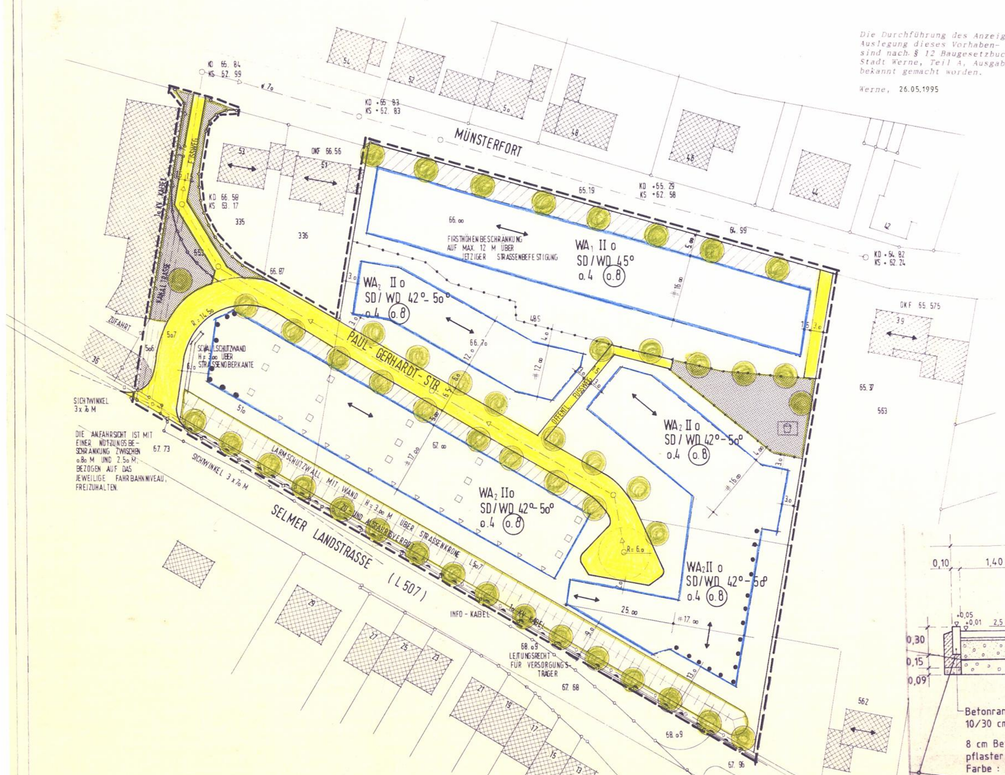
Arnsberg, 12.04.1995

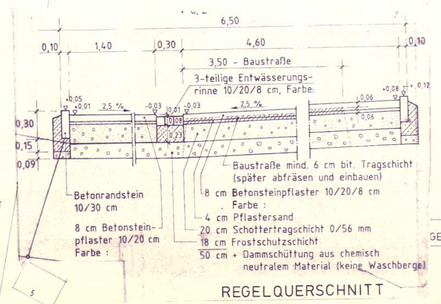
Der/Die Regierungspräsident/in
Im Auftrage

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens, sowie die öffentliche Auslegung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung sind nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 10 (IV/ 551), am 24.05.1995 bekannt gemacht worden.

Werne, 26.05.1995

Bürgermeister





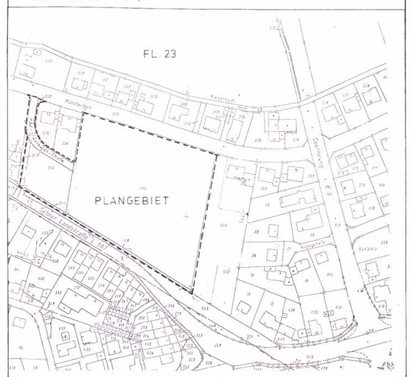
REGELQUERSCHNITT

* in Verbindung mit § 2 Abs.3 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch

Eigentümer:

Flurstück	489 : Quante, Bernhard	11.104 qm
"	507 : Zurhorst, Bernhard, Dipl.-Ing.	118 qm
"	510 : Zurhorst, Bernhard, Dipl.-Ing.	1.316 qm
"	563 : Toppmöller, Agens geb. Frenzer	2.521 qm
"	335 : Erlenkämper, Bernhard u. Erlenkamper, Lisbeth geb. Holmberg	
"	336 : Homann, Peter u. Homann, Helga, geb. Plothe	
"	341 : Stadt Werne	
"	488 : Stadt Werne	
"	502 : Stadt Werne	
"	503 : Stadt Werne	
"	506 : Stadt Werne	
"	508 : Stadt Werne	
"	524 : Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Straßenverwaltung	
"	545 : Stadt Werne	
"	553 : Stadt Werne	
"	562 : Fuhrmann, Margarete, geb. Toppmöller u. Fuhrmann, Bernhard	

Anm.: Die Höhen beziehen sich auf den MB 335 Selmer Landstraße 36 mit der Höhe 67,479 m (Stand 05/1990)



ÜBERSICHTSPLAN

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 Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261, Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NW).*

KENNZEICHNUNG:

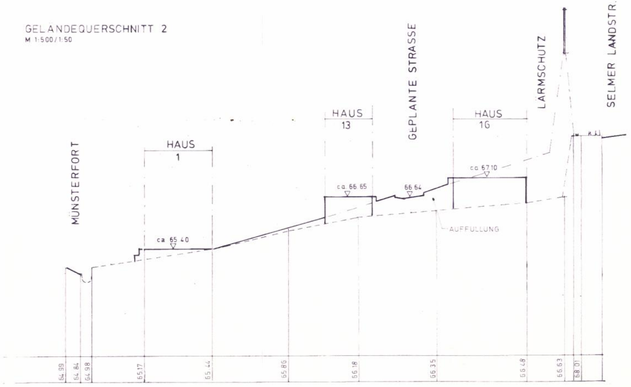
- *Das Plangebiet wird durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. § 110 ff.BBergG mit der Ruhrkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.*

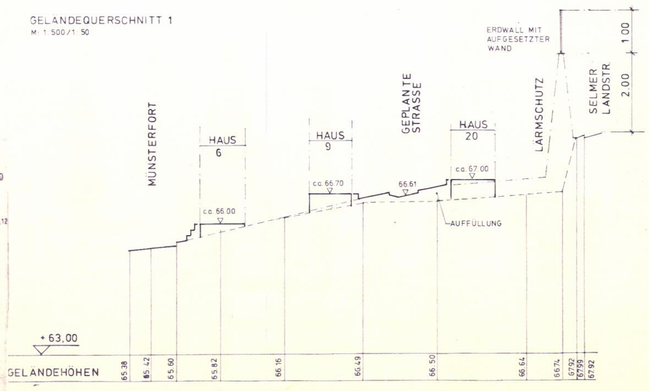
ZEICHENERKLÄRUG FÜR DEN SCHALLSCHUTZ

Tabelle 2: Erforderliche bewertete Schalldämm-Maße und Schallpegeldifferenzen der Außenbauteile von Wohnhäusern

Bauteil	Signatur	▶ ▶ ▶	■ ■ ■	● ● ●	▷ ▷ ▷	□ □ □	ohne Signatur
gesamte Außenfläche	$R'_{w,res}$	41	40	37	35	33	keine Schallschutzanforderungen
Fenster[1]	R_w	37	35	33	31	28	
	SSK	3	3	2	2	1	
Wand	R'_w	45	45	40	40	40	
Dach	R'_w	45	45	40	40	40	
Lüftungseinrichtung	$D_{n,e,w}$	45	45	—	—	—	

[1] einschließlich Rollkasten





ZEICHENERKLARUNG

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele) § 9 (1) 1 BauGB

- WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WB Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO
- MD Dorfgebiet § 5 BauNVO
- MI Mischgebiet § 6 BauNVO
- MK Kerngebiet § 7 BauNVO
- GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- GI Industriegebiet § 9 BauNVO
- SO Sondergebiet § 10 BauNVO (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- SO_1 Sondergebiet § 11 BauNVO (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) BauNVO:
- (II) zwingend
- II Höchstgrenze
- II-III Mindestgrenze

- 0,4 Grundflächenzahl §§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
- 0,8 Geschoßflächenzahl §§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO

Höhe baulicher Anlagen, Höchstgrenzen §§ 16 (4), 18 BauNVO:
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

- O offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- HD nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise § 22 (1) BauNVO
- a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele) § 9 (1) 3 BauGB

- (G) 400 m² Mindestgröße
- (B) 15 m Mindestbreite
- (T) 30 m Mindesttiefe
- G 800 m² Höchstgröße
- B 30 m Höchstbreite
- T 40 m Höchsttiefe

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB **und der besonderen Nutzungszweck von Flächen** § 9 (1) 9 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) § 9 (1) 5 BauGB
- Flächen für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) § 9 (1) 5 BauGB

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und / oder Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- P öffentliche Parkfläche
- F Fußgängerbereich
- Mit Geh- (G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen (Regelungen siehe Einschrieb) § 9 (1) 21 BauGB

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) 4 und 11 BauGB:
- Einfahrt / Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB:
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

Versorgungsflächen, Flächen für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 12, 13 und 14 BauGB

- Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) § 9 (1) 12 BauGB
- T Trafostation
- M Müllboxenstandplatz
- G Gasdruckregelstation

Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 14 BauGB (Art der Anlagen / Leitungen siehe Einschrieb):
- oberirdisch
- unterirdisch

- Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Regelungen siehe Einschrieb) § 9 (1) 21 BauGB

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 (1) 15, 16 und 18 BauGB

- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Flächen für die Landgewinnung § 9 (1) 18a BauGB
- Wald § 9 (1) 18b BauGB

Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern § 9 (1) 25b BauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB **und für Gemeinschaftsanlagen** § 9 (1) 22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB
- St Stellplatz
- Ga Garage
- TGa Tiefgarage
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen

Immissionsschutzflächen § 9 (1) 24 BauGB

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) § 9 (1) 24 BauGB
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB
- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzvorkehrungen durch bauliche Elemente
- Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Bezeichnung gemäß § 172 (1) BauGB

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform)

Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

Örtliche Bauvorschriften § 81 (1) BauONW

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- MD Mansardach
- PD Pultdach
- Dachneigung, z.B. 30°
- Hauptfirstrichtung

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Regelungen nach § 6 (4) DSchG

- Umgrenzung eines Denkmalbereiches

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

- Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind
- Umgrenzung des Sanierungsgebietes § 142 (3) BauGB
- planfestgestellte Bahnanlagen

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Aufteilung des Straßenquerschnittes
- Verkehrsgrün
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Mülltonnen
- vorgesehene Baumstandorte

Bestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- II Zahl der Vollgeschosse
- 62.14 Höhenangabe über NN
- Baum

Kartensignaturen

Es gilt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse NW in der gegenwärtig geltenden Fassung

Kennzeichnung in Textform gemäß § 9 (5) BauGB

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

RECHTSGRUNDLAGEN

1) *Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 und Änderung vom 25.07.1988 (BGBL. I S.1091) in der z.Zt. gültigen Fassung.*
2) *Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WoBauErlG-) i.d.F. vom 17.05. 1990 (BGBL. I S.926)*
3) *Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBL. I S.132) in der z.Zt. gültigen Fassung.*
4) *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBL. I S.58)*
5) *Zeichenvorschriften für Katasterkarten u. Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2 - 7120).*
6) *Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S.475), zuletzt geändert am 07.03.1990 (GV NW S.141 / SGV NW 2023)*
7) *Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) vom 26.06.1984 (GV NW S.419 /SGV NW 232; GV NW 532)*
8) *Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG)i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.1980 (GV NW S.734) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.März 1985 (GV NW S.261).*

Stadt Werne	
Gemarkung	Werne-Stadt
Flur	37
Maßstab	1:500

Vorhaben- und Erschliessungsplan 9B

Münsterfort