

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

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	Grünflächen (§ 4 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB (Die Zusammenhänge sind beispielhaft dargestellt)	Vorgärten Zweckbestimmung: Spielplatz
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß GRZ 0,4 Grundflächenzahl	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse II zwingend II Höchstgrenze III* Atlika - siehe textliche Festsetzungen	Bäume, Anpflanzung
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
o offene Bauweise g geschlossene Bauweise	Zweckbestimmung: St Stellplätze TGA Tiefgarage GA Garagen
Baulinie Baugrenze	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) bei schmalen Flächen
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Straßenverkehrsfächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) z.B. Einfahrt	

Gestaltungsvorschriften und textliche Festsetzungen

- ÄÜßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)
- Sämtliche Bauten einschließlich Garagen außer Nebenanlagen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60% mit gebrannten Vormauersteinen zu verbinden. Für die übrigen Flächen sind Holz, Putz und Metall zulässig.
 - Je Doppelhaus bzw. Hausgruppe sind einheitliche Verblender und Dachneigungen zu verwenden.
 - Die Garagen sind 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen.
 - Bei den Grundstücken, 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 (schrägflächiger Bereich) geplant sind, ist die Abgrenzung zum Straßenbereich durch Rasenkantensteine auszuführen. Der Vorgarten ist naturnah gärtnerisch zu gestalten.
 - An den Stellen, an denen 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 mit einem Abstand von min. 0,7 m zur Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) hin gepflanzt werden.
 - Auf den nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Vorgärten, ist die Anlage von Stellplätzen zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

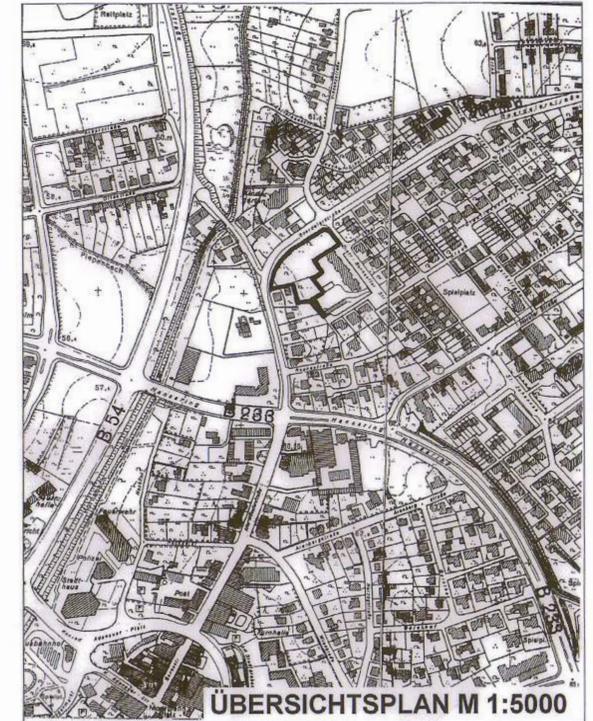
- Das III*-Geschloß ist als Attikageschoß zu errichten.
- Das Attikageschoß wird als Staffageschoß ausgebildet, dessen Wände mind. 0,50 m hinter dem aufgehenden Mauerwerk des Gebäudes zurückspringen. Dieses Geschloß wird verputzt oder mit Metall- bzw. Holzflächen gestaltet.
- Für das Gebiet, in dem die Baufelder 1-4 liegen, ist die Errichtung oberirdischer Garagen/überdachter Stellplätze nicht zulässig.
- Zum Garagenhof ist eine Sichtschutzwand von 2,0 m Höhe von UK Garagenhof, wie im Plan dargestellt, zu errichten.
- Für die Baufelder 5-9 sind je Einzelhaus max. 2 WE, je Doppelaushälfte 1 WE zulässig.
- Die im Plan dargestellten Bäume sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB bindend.
- Gemäß § 21a (5) BauNVO besteht die Möglichkeit die zulässige Geschosshöhe um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- Die fertige Erdgeschosßfußbodenebene darf die zugeordnete Verkehrsfläche bzw. Fußwegoberkante um max. 0,5 m überschreiten.
Die max. First- sowie Traufenhöhen beziehen sich auf die fertige Erdgeschosßfußbodenebene.

HINWEISE

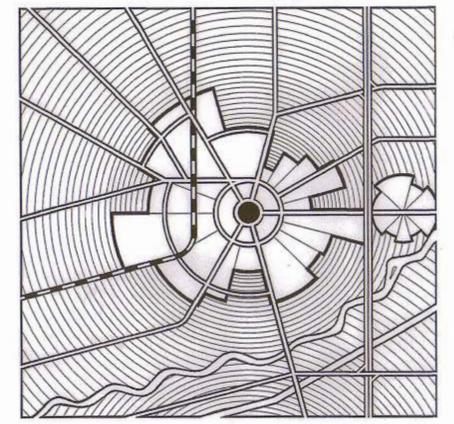
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher 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 Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
- Werden im Zuge der Bodenaushubarbeiten geringliche Auffälligkeiten oder Bodenverunreinigungen festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und umgehend die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfräbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg
Dezernat 22
Seibertstraße 1
59821 Arnsberg
Tel.: 02931/822144
02931/69270
- Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser kann zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen o.ä.) durch geeignete Anlagen (z. B. Zisternen) aufgefangen und auf dem Grundstück verwertet werden. Für je 100 qm der versiegelten Fläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstückes wird empfohlen, ein Regenwasservolumen von min. 1,5 cbm auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert). Der Überschuß wird dem Kanal zugeführt.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zzt. gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zzt. gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zzt. gültigen Fassung
4. Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2 - 7120) in der zzt. 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 zzt. gültigen Fassung
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zzt. gültigen Fassung
7. 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 zzt. 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 zzt. gültigen Fassung



STADT WERNE



BEBAUUNGSPLAN 7 C

- SÜDL. GOERDELERSTRASSE -

M. 1:500

Die Orientierung und der Bestandsdarstellung mit der Legende und der Ortlichkeit werden bestätigt.

Für die städtebauliche Planung:

F. F. F.
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Dieser Planentwurf ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluß des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Werne vom 06.06.2000 aufgestellt und am 19.07.2000 örtlich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 15 (IV/033) bekanntgemacht worden.

[Signature]
Vorsitzender

[Signature]
Mitglied

[Signature]
Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 18.03.01 bis 18.04.01 einschließlich öffentlich ausliegen.

Werne, 18.04.01

[Signature]
Der Bürgermeister

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

Werne,

Vorsitzender Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 20.06.01 als Sitzung beschlossen worden.

Werne, 26.06.01

[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Schriftführer

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 12 (IV/058), am 27.07.01 bekanntgemacht worden.

Werne, 27.07.01

[Signature]
Der Bürgermeister