ZEICHENERKLÄRUNG

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

Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse
- zwingend
- II Vollgeschosse
- (II) Vollgeschosse - Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen
- FH Firsthöhe
- TH Traufenhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser u. Hausgrp. zulässig
- geschlossene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 Bau GB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Parkflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtsbereich

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 § 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, das Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 § 9 Abs.1 Nr.16 u. Abs. 6 BauGB
- Wasserflächen

Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Nebenanlagen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie mit Erhaltungsbindungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhe der baulichen Anlagen
- Sichtdreiecke

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

Werne, den 17.08.2000

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die städtebauliche Planung:

Werne, den 17.08.2000

62 – Stadtentwicklung / Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluß des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Werne vom 29.05.2002 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 42 (Nr 22) bekanntgemacht worden.

Werne, den 30.05.2002

Vorsteher / Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 17.06.2002 bis einschließlich 16.07.2002 öffentlich ausgelegen.

Werne, den 03.02.2003

Bürgermeister

Die Änderungen in rot sind aufgrund vorgebrachter Anregungen und Anlegungen laut Beschluß des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Werne vom 25.06.02 eingefügt worden

Werne, den 16.09.02

Vorsitzender / Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 23.09.2002 bis 2002 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Werne,

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 05.05.2003 als Satzung beschlossen worden.

Werne, den 07.05.2003

Bürgermeister — Schriftführer

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 41 (Nr 18) am 20.08.03 bekanntgemacht worden.

Werne, 12.09.03

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Höhen der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens – bezogen auf di Gebäudemitte – dürfen maximal 0,50 m über der Straßenkrone bzw. de Wohnwegoberkante liegen.
- Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.
- Der im Plan mit -oooo- gekennzeichnete Bereich ist eine Fläche zum Anpflanzen vo Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe landschaftspflegerischer Begleitplan zum naturnahen Ausbau des Stengelbache und ökologische Bewertung).
- Die im Plan festgesetzten Bäume sind Bindungen für die Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
- Die öffentliche Grünfläche einschließlich Kinderspielplatz ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist die im Plan eingetragene Firstrichtung bindend Untergeordnete Nebengebäel sind zulässig.
- Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist an der Eichendorffstraße eine abweichend Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind, wie im Bebauungsplan dargestellt an de seitlichen Baugrenze (Straßenseite) sowie jeweils an der nördlichen bzw. südliche Grundstücksgrenze anzubauen.
- Regelungen des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Regelung des Wasserabflusses da Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen o. ä.) durc geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf der Grundstück zu verwenten. Für je 100 qm der in Frage kommenden Grundflächen (§ 1 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasservolumen von min. 1,5 cbm auf der Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert). Der Überschuß ist der Kanal zuzuführen.

- Für den mit Ⓘ gekennzeichneten Bereich sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- Fläche für Nebenanlagen

Bei der innerhalb des Grünbereichs festgesetzten überbaubaren Fläche ist nur di Errichtung einer Nebenanlage als Absetzmöglichkeit zulässig.

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 Vormauerstein zu verblenden. Ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Waschbeton.
- In geschlossenen Garagenhöfen sind Betonrtfertigagaragen zulässig. Profilblechgaragen sind zu verblenden. Flachdächer bei Garagen sind zu begrünen.
- Bei aneinandergrenzenden Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports), auch an gemeinsamer Grenze, müssen die Gebäudeoberkanten in einer Flucht stehen.
- Je Doppelhaus und Hausgruppe sind einheitliche Dacheindeckungen zu verwenden. Glasierte Dachziegel sind unzulässig (Ausnahme Solar).
- Gauben und Dachaufbauten sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu gestalten. Die Gesamtbreite sind bis zwölf 2/3 zu Traufenlänge nicht überschreiten.
- Bei eingeschossigen Gebäuden mit der Traufhöhe bis maximal 4,00 m, bei zweigeschossigen bis max. 6,50 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßrohdecke, begrenzt.
  Für ein Viertel der Gesamttraufenlänge ist eine höhere Traufe zulässig.
- Bei den Grundstücken, bei denen die überbaubaren Grundstücksflächen so zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze lediglich zur Anlage eines Vorgartens (schraffierter Bereich) geplant sind, ist die Abgrenzung zum Straßenbereich durch Rasenkantensteine auszuführen. Der Vorgarten ist naturnah gärtnerisch zu gestalten.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen (Vorgärten) ist die Anlage nicht notwendiger Stellplätze zulässig.

HINWEISE

- Gemäß den im März 1997 durch das Büro Franzen, Münster, durchgeführten Sondierungen liegen die Grundwasserstände im Plangebiet zwischen 0,80 m und 1,20 m unter Geländeoberkante. Aufgrund dieser Grundwasserverhältnisse kann eine wasserdichte Ausbauweise als sog. „Weiße Wanne" erforderlich werden. Ebenso sollte eine Höherlegung der Gründungssohle aus dem Grundwasserschwankungsbereich, z. B. mit Verbleib des Bodenaushubs im Plangebiet, bzw. ein Verzicht auf Unterkellerung erfolgen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur-geschichtliche 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, Ausgrabstelle Dpel, (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten 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 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 zweckk evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
- 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.
- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

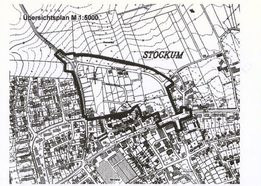
Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg
Dezernat 22
Seibertzstraße 1
59821 Arnsberg
Tel.: 02931/822144 oder 02331/69270

- Westlich des Baugebietes Rüschkampsweide befindet sich in etwa 350 m Entfernung die BAB A 1 –Hansalinie–. Im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung des Baugebietes durch Verkehrslärm erfolgte eine Überprüfung der Geräuschimmission im Rahmen der aktuellen Lärmimmissionsplanung für das gesamte Stadtgebiet Werne. Ergebnis dieser Untersuchung ist, daß die Richtwerte der TA Lärm lediglich bei zwei Wohngebäuden im Nordwesten des Plangebietes im Dachgeschoß geringfügig überschritten werden, wobei der Schallschutz jedoch nach gutachterlicher Aussage durch die handelsüblichen Außenbauteile und Fenster gewährleistet werden kann.

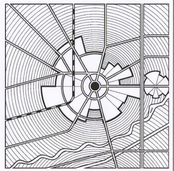
Rechtsgrundlagen

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 Planinhalts (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 (BZ – 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 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
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. Z. gültigen Fassung

Übersichtsplan M 1:5000



STADT WERNE



BEBAUUNGSPLAN 50 B

-ORTSMITTE / RÜSCHKAMPSWEIDE (NÖRDL. BEREICH)-

M. 1:500

- STADTENTWICKLUNG / STADTPLANUNG - 03.01.2002 -Vo-