HINWEISE

Externe Kompensation
Zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs in Höhe von 4.898 Wertpunkten, wird die im Lippebogen befindliche Weidefläche (Gemarkung Werne-Stockum, Flur 17, Flurstück 77) mit einer Größe von ca. 34.115 m² an die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Unna übertragen. Die UNB wird diese Fläche durch naturnahe Auenentwicklung (Altgras- und Hochstaudenfluren, Röhrichte, Sukzessionsflächen) in Verbindung mit der Anlage von Blänken und ggf. Flutrinnen und Sekundäraue ökologisch aufwerten. Sie stellt sicher, dass der notwendige Kompensationsumfang in Höhe von 4.898 Biotopwertpunkten durch die Entwicklung der Fläche erreicht wird.

CEF-Maßnahme
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A 1_{CEF} für den Steinkauz ist die langfristige Festsetzung einer mehrschürigen Grünlandnutzung auf einer Fläche südlich des Plangebiets vorgesehen. An der östlichen Grundstücksgrenze der Maßnahmenfläche wird ein 20 m breiter Streifen als Krautflur entwickelt. Auf diesem Krautstreifen werden zweireihig im Abstand von 10 m Obstbaumhochstämme lokaler Sorten (insgesamt 29 Stück) gepflanzt. An der wegabgewandten Seite der doppelten Obstbaumreihe werden an Holzböcken 2 Steinkauznistkästen angebracht. Entlang des Weges ist bereits eine frühere Ausgleichsmaßnahme (Baumreihe) vorhanden. Diese Fläche wurde in vorliegender Fläche ausgespart.
Zusätzlich werden an der Hofstelle Schürmann weitere 6 Obstbaumhochstämme angepflanzt.

Wasser
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, als zuständige Untere Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz anzuzeigen.
Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Für eine notwendige bauzeitliche Grundwasserabsenkung ist eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitungen in das Kanalnetz kann auch für Gebäudedrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Rechtzeitig vor Beginn einer erforderlichen bauzeitlichen Grundwasserabsenkung ist ein entsprechender Antrag in 3-facher Ausfertigung beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, einzureichen.

Aufgrund der im Zuge der Bodenuntersuchungen durch das Büro GeoConsult, Dülmen, festgestellten Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort nicht zu empfehlen. Zwar ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in den anstehenden Sanden zwar prinzipiell möglich, aber aufgrund der maximal zu erwartenden Grundwasserstände von weniger als 1 m unter aktueller Geländeoberkante GOK und in Teilbereichen oberflächennah anstehender gering durchlässiger Böden wird die Ausführung von Versickerungsanlagen nicht empfohlen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist bei unterkellerten Gebäuden eine wasserdichte Ausbauweise aus WU-Beton (bspw. als wasserdichte Ausbauweise in Form einer so genannten "Weißen Wanne" für unterirdische Gebäudeteile) vorzusehen. Bei Kellerfenstern und Lichtschächten ist zu beachten, dass diese nur oberhalb des maximalen Grundwasser-Standes anzuordnen sind.

Alternativ sollte eine Höherlegung (z.B. mit Verbleib des Bodenaushubs im Plangebiet) der Gründungssohle aus dem Grundwasserschwankungsbereich bzw. ein Verzicht auf Unterkellerung vorgesehen werden.

Die Regenwasserkanalisation ist nach § 58 Abs. 1 Landeswassergesetz bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bestandteil der Anzeige ist auch die Bemessung des Staukanals bzw. der sonstigen für die Wasserrückhaltung alternativ vorgesehenen Einrichtungen.

Kriminalprävention und Sicherheit
Kriminalprävention und Sicherheit im öffentlichen und privaten Bereich sind von entscheidender Bedeutung. Durch die Berücksichtigung dieses Themas im Zuge der Ausführungs- und Gestaltungsplanung von Gebäuden, Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen und privaten Räumen können bereits frühzeitig wichtige Rahmenbedinungen für ein "sicheres Wohnen" geschaffen werden.

Die Kreispolizeibehörde Unna, Kommissariat Vorbeugung, Am Bahnhof 12, 59174 Kamen, Tel.: 02307 / 9214510, informiert in diesem Zusammenhang alle interessierten Bürger, Architekten und sonstige am Bau Beteiligte in einem persönlichen Beratungsgespräch vor Ort oder in der Polizeilichen Beratungsstelle Kamen umfassend über kriminalpräventive Maßnahmen und geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Bauelemente sowie weitere sicherungstechnische Produkte. Weitere Informationen sind im Internet unter http://polizei-beratung.de erhältlich. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.

Bergbau
Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen (§§ 110 ff. BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Boden und Altlasten
Im Plangebiet kann das Vorkommen von Torflinsen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, vor Baubeginn entsprechende Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Im Bereich der mit dem Planzeichen ▨ umgrenzten Flächen sind bereichsweise Auffüllungsböden mit Fremdanteilen zu erwarten. Eingriffe in den Untergrund sind in diesen Bereichen durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten. Angetroffene Auffüllungsmaterialien sind gemäß einer Deklarationsanalyse einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder -splitt bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA zugelassen.

Denkmalschutz
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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

Kampfmittel
Weist der Erdaushub bei Durchführung der Bauvorhaben 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).

Einsehbarkeit von DIN-Normen und andere technische Regelwerke
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Normen und andere technische Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf bei der Stadt Werne, Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung, Konrad-Adenauer-Platz 1, 59368 Werne eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungbeschluss für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch den zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Umwelt und Verkehr am 28.04.2016 gefasst worden. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Werne am 20.07.2016 bekannt gemacht.
Werne, 06.04.2020 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 01.08.2018 bis einschließlich 31.08.2018 öffentlich ausgelegen.
Werne, 06.04.2020 Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich 31.05.2019 erneut öffentlich ausgelegen.
Werne, 06.04.2020 Bürgermeister

Dieser Plan ist am 25.03.2020 vom Rat der Stadt Werne in Form einer Dringlichkeitsentscheidung des Bürgermeisters mit einem weiteren Ratsmitglied nach § 60 Abs. 2 GO als Satzung beschlossen worden.
Werne, 06.04.2020 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Werne am 11.04.2020 bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.
Werne, 21.05.2020 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Werne hat am 11.06.2020 die Dringlichkeitsentscheidung des Bürgermeisters und eines weiteren Ratsmitgliedes vom 25.03.2020 bestätigt.
Werne, 30.06.2020 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN in der zur Zeit geltenden Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. Ausgabe 2018 Nr. 19 vom 03.08.2018 S. 411 - 458)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) (GV. NW. 1995 S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)

Übersichtsplan 1 : 5.000

ZEICHENERKLÄRUNG und TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Höhenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

WA 1-3 — Nummerierung von Teilbereichen innerhalb des WA; z. B. WA 1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ist die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung "Schank- und Speisewirtschaften" nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen" nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Baugebiet WA 1 je Einzelhaus zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.
In dem Baugebiet WA 2 sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus eine Wohneinheit zulässig.
In dem Baugebiet WA 3 sind je Einzelhaus max. sechs Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO

0,4 — GRZ Grundflächenzahl

(0,8) — GFZ Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchtmaß; z. B. max. zweigeschossig

OK ≤ 12,50 m — Oberkante (OK) des Gebäudes als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante (OK) der baulichen Anlage.
Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) als Oberkante einer baulichen Anlage.
Bei Gebäuden mit geneigten Dächern gilt die Firsthöhe (höchster Punkt der äußeren Dachhaut) als Oberkante einer baulichen Anlage.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der Kanaldeckel im Bereich der von der Straße "in der Elka" geplanten Einfahrt in das Plangebiet (§ 16 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

⊗ BP 59,28 — Bezugspunkt der Höhenfestsetzung; BP 59,28 m üNN - Kanaldeckel -

3. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F + R — Fuß- und Radweg

P — Parken

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St/Ga — Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen unzulässig

6. Flächen für Versorgungsanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Fläche für Versorgungsanlage

Elektrizität (Trafostation)

7. Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen

ÖG — Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 20 BauGB

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese aus heimischen lokalen Hochstamm-Obstbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Werne (Kanalisation)

9.2 Lärmschutz

B1,2 — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den von den Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm betroffenen Bereichen (B 1) im Norden des Plangebietes dürfen auf den lärmzugewandten Seiten (Lärmquelle Bürgerhaus im Norden) keine öffenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume errichtet werden, sofern nicht durch einen Einzelnachweis die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm belegt wird.

Darüber hinaus sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen (B2) mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts > 45 dB(A) auf den lärmzugewandten Seiten (Lärmquelle In der Elka) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis die Einhaltung des verkehrsbedingten Mittelungspegel nachts belegt wird.

9.3 Abgrenzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des Geltungsbereiches

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Doppel- und Reihenhäuser sind in gleicher Höhe zu errichten und so zu gestalten, dass Dachform und -neigung sowie Material und Farbe (+/- zwei RAL-Töne) von Fassade und Dacheindeckung ein einheitliches Erscheinungsbild bieten.

Einfriedungen
Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1 m zum öffentlichen Straßenraum sind in einem Abstand von mindestens 0,60 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Carports
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Garagen ausschließlich als Carports zulässig, die nach mindestens zwei Seiten offen sind.

BESTANDSDARSTELLUNGEN und NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweisliche Darstellungen (unverbindlich)

1342 — vorhandene Flurstücknummern

vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt

vorhandene (Wohn-)Gebäude

vorhandene sonstige und Nebengebäude

IIS — Geschossigkeit / Dachform im Bestand

vorhandene Bäume

•59.7 — Geländehöhen Bestand

08/348 — Altlastenverdachtsfläche

STADT WERNE

Werne an der Lippe

BEBAUUNGSPLAN 51 A

Am Eikawäldchen
Stockum

M 1 : 500
- Stadtentwicklung / Stadtplanung -

Datum: 15.04.2019

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34+44139 Dortmund+Tel. 0231/597114-0