Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Höchstzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. Traufhöhe

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA / 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,6) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
- Gewässerrandstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB;

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Erhaltung der Bäume
- Erhaltung Hecke
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Abs. 6 BauGB

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsgrenze
- Grundstücksgrenzen -nachrichtlich-
- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- TGa — Tiefgarage
- Eingrünung Stellplätze
- Lärmschutzwand
- X — zu entfernen

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung "Schank- und Speisewirtschaften" nicht zulässig.

2. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO Nrn. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig.

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte und Reihenhaus ist eine Wohneinheit zulässig. Bei Mehrfamilienhäusern sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig (Ausnahme Flur 28, Flurstücke 3602 und 3604).

4. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

1. Die Gebäudeoberkante darf die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche um maximal 11,00 m überschreiten. Die maßgebende Höhendifferenz ist in Verlängerung der Gebäudemittelachse zur Erschließungsstraße hin zu ermitteln. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Die Ausbauhöhe der maßgebend öffentlichen Verkehrsfläche ist beim Erschließungsträger zu erfragen. Eine Ausschnittkopie des entsprechenden Teilabschnittes ist den Bauvorlagen beizufügen.

2. Die im Plan festgesetzte maximale Traufhöhe bezieht sich auf die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche entsprechend Punkt 1. Die im Plan festgesetzten Traufhöhenbegrenzungen dürfen auf 1/3 der Länge jeder Traufseite zur Realisierung von Vor- und Rücksprüngen der Gebäude um bis zu 1,00 m überschritten werden.

5. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i. V. m. § 16 (2) und § 20 (3) BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit anzurechnen.

6. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO

Sofern ein Staffelgeschoss errichtet wird, darf dessen Grundfläche 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

7. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 und (2) BauGB

1.Die Lärmschutzwand auf der östlichen Seite des Vereinsheims des Gebrauchshundesportvereins muss fertiggestellt sein, bevor die zu schützenden Wohngebäude bezogen werden.

2. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist zum Vereinsheim hin absorbierend auszuführen. Das Dämmmaß der Wand muss ≥ 25 dB(A) sein.

8. Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW

1. Doppel- und Reihenhäuser sind so zu gestalten, dass Dachform und -neigung sowie Material und Farbe (+/- zwei RAL-Töne) von Fassade und Dacheindeckung ein einheitliches Erscheinungsbild bieten.

2. Einfriedungen von über 1 m Höhe zum öffentlichen Straßenraum sind in einem Abstand von mindestens 0,60 m zur Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen.

3. Seitenwände von Nebenanlagen wie Garagen und Carports sind entlang von Straßen in einem Abstand von mindestens 0,6 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

9. Gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. LAG A Mitteilung Nr. 20

Bei den geplanten Straßenbaumaßnahmen sind für die Herstellung von Trag- und Gründungsschichten ausschließlich natürliche Materialien wie Gesteinssplitt/Gesteinsschotter zu verwenden. Die Verwertung von RC-Baustoffen für die Herstellung dieser Schichten ist aufgrund des geringen Grundwasser-Flurabstandes von < 1,0 m aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig.

Hinweise

Wasser

1.) Grundwasserabsenkungen bedürfen der Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Gebäudedrainagen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen i.d.R. keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann eine wasserdichte Ausbauweise als sog. „Weiße bzw. Schwarze Wanne" erforderlich werden. Kellerfenster und Lichtschächte sind nur oberhalb des maximalen Grundwasserstandes anzuordnen.

2.) Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Diese Erlaubnis ist spätestens 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, in 3-facher Ausfertigung zu beantragen.

3.) Bei Niederschlagswassereinleitungen von befestigten Flächen < 300 m² wird seitensdes Kreises Unna auf die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz verzichtet. In diesen Fällen wird nur eine Anzeige beim Kommunalbetrieb der Stadt Werne, Betriebszweig Umwelt und Verkehr, erforderlich.

4.) Zur Minimierung der Niederschlagswassereinleitungen in die vorhandene Mischwasserkanalisation sollte eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken in Form von Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung vorgenommen werden. Je 100 m² der in Frage kommenden Grundflächen (§ 1 BauNVO) des Baugrunstücks ist ein Regenwasservolumen von mind. 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen. Der Überschuss ist dem Kanal zuzuführen.

5.) Das gesamte Schmutzwasser ist der städtischen Kanalisation zuzuführen.

6.) Für die Offenlegung des Gewässers Hustebecke sowie die Beseitigung bzw. Vergrößerung der Durchlässe in der Hustebecke ist ein Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen. Aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung und der zu erwartenden positiven Auswirkungen auf Natur und Umwelt durch die geplanten Maßnahmen kann seitens des Kreises Unna die Durchführung eines vereinfachten Plangenehmigungsverfahrens in Aussicht gestellt werden. Die Genehmigung der Maßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, als zuständige Behörde bei Maßnahmen an sogenannten sonstigen Gewässern nach § 3 Absatz 1 Landeswassergesetz zu beantragen. Art und Umfang der Genehmigungsunterlagen sind vor Antragstellung abzustimmen.

7.) Nach § 58 Absatz 1 LWG bedarf die Planung zur Erstellung oder wesentlichen Veränderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für öffentliche Abwasserbeseitigung der Anzeige. Gemäß der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz vom 11.12.2007 liegt die Zuständigkeit für die Entgegennahme der Anzeige sowie für den Betrieb von Schmutz- und Mischwasserkanalnetzen nach § 58 Absatz 1 LWG bei der zuständigen Bezirksregierung Arnsberg.

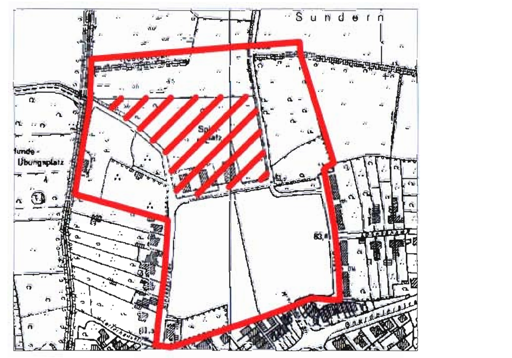
Altlasten

1.) Entsprechend einer Abstimmung mit dem Kreis Unna sind der Ausbau der unterirdischen Bauteile und sonstige Eingriffe in den Untergrund durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Auch sind die bereits bekannten Untergrundverunreinigungen an der früheren Tankanlage durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten, die Auflagen der Abbruchgenehmigung zur Sanierungsbelegdokumentation sind zu beachten. Da die gesamte Auffüllung auf der Fläche entfernt werden soll, kann auf flächendeckende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung verzichtet werden. Auch die Entfernung der Auffüllung ist durch einen Altlastensachverständigen zu überwachen und zu dokumentieren. Nach dem Abtrag der Auffüllung ist die Belastungsfreiheit der Flächen nachzuweisen. Außerdem ist nach Aushub der Belastungen im Bereich der ehemaligen Tankanlage zu klären, ob die Sanierung des Schadens durch die Aushubmaßnahme erfolgt ist oder ob weitere Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser notwendig werden. Aufgrund der geplanten sensiblen Wohnnutzung als Folgenutzung dürfen zum Verfüllen von Gruben und Hohlräumen ausschließlich nachweislich unbelastete natürliche Materialien ohne Fremdbestandteile genutzt werden. Die Untersuchungen werden im Vorfeld mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz / Altlasten, abgestimmt.

2.) 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.

Denkmalschutz

1.) Der Bebauungsplan betrifft den mittelalterlichen Hof Schomberg, der nördlich des mittelalterlichen Stadtkerns, aber innerhalb der Landwehr gelegen hat. 1483 wird er erstmals urkundlich erwähnt, als er von der Familie von Lembeck an die von Diepenbrock überging, doch dürfte er wesentlich älter sein. 1887 wurde die Hofstelle zur Gründung einer Kuranstalt für an Tuberkulose erkrankte Kinder verwendet. Bei Bodeneingriffen im rot markierten Bereich wird gebeten, den LWL-Archäologie für Westfalen zwei Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.



2.) 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 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 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 Abs. 4 DSchG NW).

Bergbau

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 Sicherheitsmaßnahmen (§§ 110 ff. BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Kampfmittel

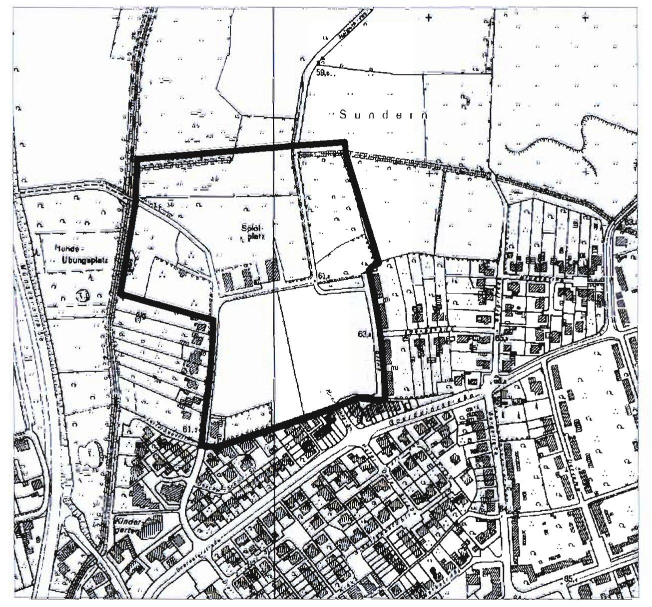
Weist der Erdaushub bei Durchführung der Bauvorhaben auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. (Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel. 02931/822144 oder 02331/69270)

Kriminalprävention und Sicherheit

1.) 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 Rahmenbedingungen für ein „sicheres Wohnen" geschaffen werden.

2.) 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://www.polizei-beratung.de erhältlich. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.

Übersichtsplan M 1:5000



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. NW. 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

Verfahrensvermerke

Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werne, 29.04.2009

Dipl.-Ing. Vermessung

Für die städtebauliche Planung:

Abt. 62 - Stadtentwicklung/Stadtplanung -

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Werne vom 30.01.2007 aufgestellt und am 02.02.2007 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 2 (IV/726) bekannt gemacht worden.

Werne, 03.02.2007

Vorsitzender | Schriftführer

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 17.10.2008 bis einschließlich 20.11.2008 öffentlich ausgelegen.

Werne, 21.11.2008

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 29.04.2009 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 30.04.2009

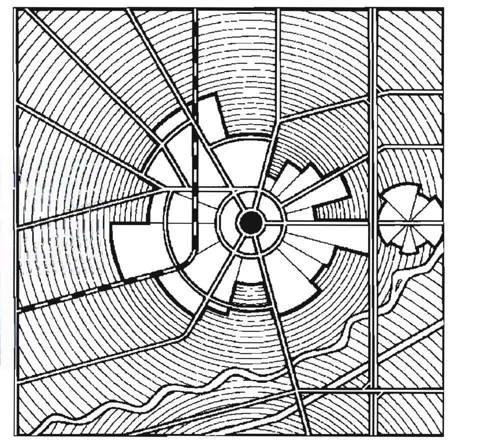
Bürgermeister | Schriftführer

Das Inkrafttreten des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 5 (IV/ 747), am 30.04.2009 bekannt gemacht worden.

Werne, 30.04.2009

Bürgermeister

STADT WERNE



BEBAUUNGSPLAN 7 D

- Hustebecke -

M 1:500

- Stadtentwicklung / Stadtplanung -