

**NEU**

**ALT**

**Zeichenerklärung**

**I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO**
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO

**II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO

**20°-45°** die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 45°

**TH<sub>max</sub> = ... m** Traufhöhe als Höchstmaß im Metern über Normal - Null

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- g** Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- g** geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

**5. Sonstige Planzeichen**

**GL** Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger und mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**◊** Umgrenzung von Von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 14. Änderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

**—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

**GS/ GGS** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Absatz 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**SD** Hauptdächer sind als Satteldach vorgeschrieben

**SD / FD** Hauptdächer sind als Sattel- oder Flachdach vorgeschrieben

**↔** vorgeschriebene Hauptfirsrichtung bei Satteldächern

**6. Sonstige Darstellungen**

- ▨** vorhandene Bebauung
- 1657** Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen Einfahrt
- 5,50** Bemaßung von Abständen / Bautiefen
- ◊** textliche Festsetzungen
- ×** zum Abbruch vorgesehene Gebäude

**II. Textliche Festsetzungen für den Bereich der 14. Änderung (§ 9 Absatz 1 BauGB)**

Nachfolgende textliche Festsetzungen gelten ausschließlich für den räumlichen Bereich der 14. Änderung des Bebauungsplans 50 C. Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 50 C haben für den Bereich der 14. Änderung ausdrücklich keine Gültigkeit.

**§ 1** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 1 Absatz 5 und 6 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 2 sowie Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) allgemein nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Solarenergie- und Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die genannten Anlagen untergeordneter Natur sind und auf Gebäudedächern errichtet werden.

**§ 2** Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB LV.m. § 12 Absatz 6 und § 14 Absatz 1 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung St und GG / GS zulässig. Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 6,0 m nicht überschreiten.

Gartenhäuser sind nur bis zu einer Grundfläche von 4,5 m<sup>2</sup> je Gartenhaus zulässig. Gartenhäuser auf Flächen zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgarten) sind jedoch unzulässig.

**§ 3** Ver- und Entsorgung (§ 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**§ 4** Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

In dem mit **◊** gekennzeichneten Bereich sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Werner Straße sowie das Gewerbe in dem östlich angrenzenden Kerngebiet bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung wie folgt zu treffen:

(1) In dem mit **◊** gekennzeichneten Baugelände müssen die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen und die Dächer über zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen im Lärmpegelbereich III (West- und Ostfassaden) mindestens Bauschalldämm-Maße R'W nach DIN 4109 (Ausgabe 1999) von 35 dB und im Lärmpegelbereich IV (Nordfassaden) mindestens Bauschalldämm-Maße R'W nach DIN 4109 (Ausgabe 1999) von 40 dB aufweisen. Alle Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alle Aufenthaltsräume zum dauernden Aufenthalt von Menschen mit Fenstern im Lärmpegelbereich IV sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die Lüftungseinrichtungen dürfen im geöffneten Zustand das geforderte Bauschalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern.

Nach § 67 BauNVO bedürfen Wohngebäude mittlerer und geringer Höhe unter anderem keiner Genehmigung, wenn Sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Zu dem diesbezüglichen Nachweis gehört auch der Nachweis ausreichender passiven Schallschutts entsprechend den vorstehenden Festsetzungen. Der Nachweis ist gegenüber der Stadt Werne (Abteilung 53) zu erbringen.

(2) In dem mit **◊** gekennzeichnetem Baugelände dürfen in den zum Kerngebiet hin orientierten Fassaden (Ostfassaden) des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorhanden sein.

**§ 5** Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB LV.m. § 86 BauNVO)

(1) Alle Außenwandflächen eines Gebäudes sind in einer Kombination aus Verblendmauerwerk und Putz auszuführen; der Flächenanteil des Verblendmauerwerks muss je Gebäude mindestens 60% betragen. Hausgruppen im Sinne des § 22 Absatz 2 BauNVO sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten; dies gilt ebenso für nebeneinander liegende Garagen.

(2) Alle Dächer von Gebäuden sind als Satteldächer (SD) auszuführen; nur im Bereich entlang der Werner Straße sind bei Geschossen unterhalb der obersten Geschosse eines Gebäudes auch Flachdächer (FD) zulässig. Dachgauben sind bei Satteldächern nur bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Traufhöhe eines Gebäudes zulässig.

(3) Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens eines Gebäudes darf nicht höher als 1,00 m über Straßenniveau fertig und dem Gebäude nächstgelegener öffentlicher Straße liegen.

(4) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgarten) sind Hecken, Zäune und Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkanntsteinen auszuführen. Einfriedlungen entlang der Grundstücksgrenze sind jedoch als Hecken oder Zäune kombiniert mit mindestens gleich hohen Hecken bis zu einer Höhe von bis zu 2,50 m über Straßenniveau fertig zulässig. Als Hecken dürfen nur heimische Gehölze oder Sträucher verwendet werden.

(5) Mülltonnen sind in Müllschränken oder Müllhäusern oder innerhalb der Gebäude unterzubringen.

**III. Hinweise für den Bereich der 14. Änderung**

**1. Erdarbeiten und Bodenbewegungen**

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß § 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz (LBoSchG) NRW vom 09.05.2003 in Verbindung mit den §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Kreis Unna als Untere Bodenenschutzbehörde anzuzeigen.

**2. Bodendenkmale**

Bei Bodenergräbungen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodenergräbe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammen- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Veränderungen und Verfallensstadien der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlräume, Knochen und Knochensplitter sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmälen oder von mutmaßlichen Hinweis auf die Stadt Werne (Abteilung 53) als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege in Westfalen, Fürstenbergstraße 15 in 46147 Münster unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckung ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW eine Wertigkeit in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Absatz 4 DSchG berechtigt, das Denkmal zu bergen, auszuwerten bzw. für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Bodendenkmals oder für seine wissenschaftliche Erforschung erforderlich ist.

**3. Boden**

- Sämtliche Eingriffe in den Untergrund im Rahmen der Baumaßnahme sind gutachterlich von einem Altlastensachverständigen zu begleiten. Der Gutachter ist dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, vorab zu benennen.
- Bei sensorischen Auffälligkeiten ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu informieren. Die Arbeiten sind sofort einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, abzustimmen.

- Falls die Anlage von Frei- oder Grünflächen geplant ist, so ist dort nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial (Kulturboden) zulässig, das Material muss die Vororgewerte der BBodSchV bzw. bei dort nicht genannten Parametern die Zuordnungswerte Z 0 LAGA Boden einhalten.

- Der Gutachter hat eine Dokumentation über seine Tätigkeit zu erstellen. Dieser Bericht ist nach Abschluss der Arbeiten dem Kreis Unna vorzulegen.

**4. Wasser**

- Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist bei unterkellerten Gebäuden darauf zu achten, dass die Außenwände aus wasserundurchlässigem Beton erstellt werden. Bei Kellerfenstern und Lichtschächten ist zu beachten, dass diese nur oberhalb des maximalen GW-Standes anzubringen sind.

- Grundwasserentlastungen erfordern eine Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserentlastungen mit Einleitungen in das Kanalsystem kann für Gebäudedrungen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zulässige Grundwasserentlastungen, die sich auf die Baugruppe beschränken, bestehen i.d.R. keine Bedenken, wenn mit Errichten der Auftriebsvorrichtung und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.

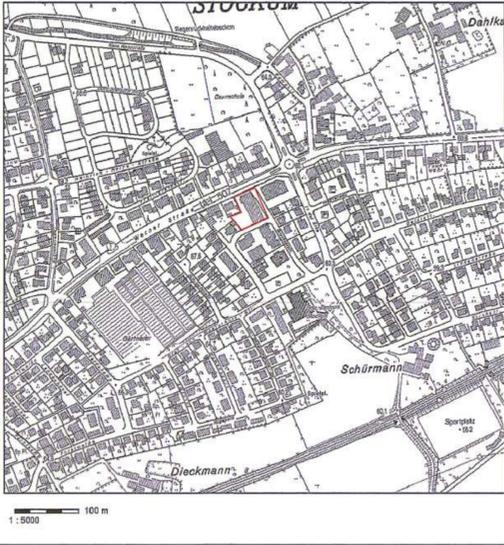
- Zur Minimierung der Niederschlagswasserreinleitungen in die vorhandene Mischwasserkanalisation sollte eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken in Form von Regenwasserzisternen zur Regenwasserumzuehung vorgesehen werden.

- Für die baulich-technische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, Industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trags- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellervorfüllungen) ist gemäß § 7 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

**IV. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB), L. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zzt. gültigen Fassung
2. Bauzonierungsverordnung (BauZVO) L. 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zzt. gültigen Fassung
4. Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungserfasse in Nordrhein - Westfalen (ROdE) des Innenministeriums vom 20.12.1978 (IDZ - 7120) in der zzt. gültigen Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen L. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 686; 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 21.07.2000 (GV. NW. S. 566) 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.826) SGV. NW 77 in der zzt. gültigen Fassung

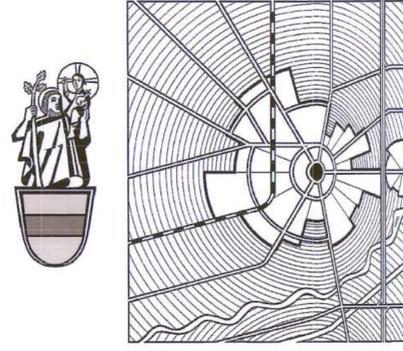
**Übersichtsplan und Lage des Änderungsbereichs**



**STADT WERNE**

**BEBAUUNGSPLAN 50C**

"Ortsmitte / Rüschkampsweide (Südlicher Bereich)"  
**14. Änderung M = 1:500**



**Verfahrensvermerke**

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
*[Signature]*

Für die städtebauliche Planung:

Abt. 82 - Stadtentwicklung/Stadplanung

Diese Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) LV. mit § 10 BauGB und nach Anhörung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Werne vom 23.08.2018 aufgestellt und am 25.08.2018 Ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne Teil A, Ausgabe ... (N. 11) bekannt gemacht worden.

Werne 25.08.2018  
*[Signature]* Vorsitzender  
*[Signature]* Schriftführer

Diese Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2018 bis einschließlich 28.08.2018 öffentlich ausgestellt.  
Werne 29.08.2018  
*[Signature]* Bürgermeister

Diese Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Werne am 28.08.2018 Sitzung beschlossen worden.  
Werne 27.08.2018  
*[Signature]* Bürgermeister  
*[Signature]* Schriftführer

Das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe ... (N. 11) bekannt gemacht worden.  
Werne 30.08.2018  
*[Signature]* Bürgermeister

**ARCHITEKTURBÜRO FRANK VITUS**  
ARCHITEKT AKNW  
HÖHMANNSBERG 41-43 42657 SOLINGEN 0212 221280 FAX 2212829