



Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
 - II
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Bautypen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - O offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - gelber Balken Straßenverkehrsflächen
 - grüner Balken Straßenbegrenzungslinie
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallabfuhr und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - gelber Balken Zweckbestimmung: Trafostation
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 Abs. 6 BauGB)
 - blauer Balken unterirdisch
- 7. Wasserrflächen (blauer Balken) und Flächen für Regenrückhaltebecken (blauer Kreis)
- 8. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 6 BauGB)
 - grüner Balken Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Baulinien) und Abs. 6 BauGB
 - blauer Balken Mit Geh-, Fahr- und Lenkungsrechten zu bestehenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - blauer Balken Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - blauer Balken LPB II - III Lärmpegelbereich
 - blauer Balken Lärmschutzwand
 - blauer Balken Lärmschutzwand
 - blauer Balken Flächen für Aufschüttungen, Abräumarbeiten und Sitzräumen, soweit die zur Herstellung des Straßenniveaus erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 und Abs. 6 BauGB)
 - blauer Balken Aufschüttung
 - blauer Balken Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - blauer Balken gepunktete Straßenänderungshöhen
 - blauer Balken NN Höhen
 - blauer Balken Grundstücksgrenzen - nachrichtlich

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 und Anlagen für sportliche Zwecke" 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 ist eine Wohneinheit zulässig.
- 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 bis maximal 10,00 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 geplanten Straßenänderungshöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
 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 5 bis 1,00 m überschritten werden. Sofern ein Staffeltgeschoss errichtet wird gilt abweichend eine max. Traufhöhe von 9,0 m bezogen auf die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche. Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Außenfläche des Daches definiert.

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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit anzurechnen.

6. Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

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

1. Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung und -form, der Dachüberstände, der Dachaufbauten und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung/Höhe von Traufe und First gleich zu gestalten.
2. Einfriedungen von über 1 m Höhe zum öffentlichen Straßenraum sind in einem Abstand von mindestens 0,60 m zur Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen.
3. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig.

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

Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen z.B. als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauort und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslegeplan, Lageplan 1:1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Mit dem Einbau von Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

10. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 und Abs. 2 BauGB

Aktive Lärmschutzmaßnahmen
Die im nördlichen Bereich des Plangebiets zur L 518 festgesetzten Lärmschutzanlage ist zur L518 hin absorbierend zu errichten. Die Lärmschutzanlage (2 m Wall, 3 m Wand) mit einer Länge von 60 m und einer Höhe von 5 m mit Bezug auf das südlich angrenzende vorhandene Gelände muss fertiggestellt sein, bevor die zu schützende Wohnbebauung erstmalig genutzt wird.

Passive Lärmschutzmaßnahmen
Im gesamten Gebiet kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der Außenbauteile/Umschließungsbauteile (Außenwände, Fenster und Dachflächen) der Gebäude entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Die aus den ermittelten Lärmimmissionen resultierenden Anforderungen an das jeweilig erforderliche Schalldämmmaß R_{w,ext} für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnlichen Räumen wie folgt einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro- und ähnliche Räume
	dB (A)	R _{w,ext} des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

Für das gesamte Gebiet sind Aufenthaltsräume inklusive Wohnküchen so auszuführen, dass ihre Außenbauteile den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs nach DIN 4109 entsprechen. Die Pegel für die von der L518 vollständig abgewandten südlichen Gebäudeselten können, entsprechend DIN 4109 um 5 dB(A) beziehungsweise einen Lärmpegelbereich niedriger angenommen werden, als den dem Lärm zugewandten Fassaden.

Es sind Vorrichtungen (z.B. schalldämmte Lüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern, die zugleich als Schlafräume dienen,

bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile nicht vermindern. Auf diese Vorrichtungen kann im Erdgeschoss im gesamten Plangebiet und im Obergeschoss/Dachgeschoss im LPB II verzichtet werden, wenn die jeweiligen Schlafräume über mindestens ein zu Lüftungszwecken nutzbares Fenster an der vom Lärm abgewandten Südfassade verfügen.

11. Beleuchtungs- und Werbeanlagen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauNVO

Beleuchtungsanlagen sind zur L518 / LB44 wirksam abzuschirmen, so dass eine Blendwirkung des Verkehrs auf den Landesstraßen ausgeschlossen werden kann.

Werbeanlagen jeder Art, die von den Landesstraßen, einschließlich der Verbindungsrampen eingesehen werden können, sind nicht zulässig.

Hinweise

Wasser

- 1.) Grundwasserabsenkungen bedürfen der Erlaubnis nach § 8 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 Auftriebsicherheit und Wasserdurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird. Gemäß der Karte der Grundwasserstände unter Flur, L4310/12 Lünen/Hamm, befindet sich der Grundwasserspiegel im Bereich des Baugelbietes zwischen ca. 7 und ca. 20 m unter GOK. Im Rahmen eines Bodengutachtens zu den Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers im Plangebiet wurden schwach bis sehr schwach durchlässige bindige Böden angetroffen, auf denen das Regenwasser nicht versickern kann. Nach Niederschlagsereignissen wird das Regenwasser daher nicht in den bindigen Boden versickern. Trotz dieser Grundwasserhältnisse wird zum Schutz vor Stauwasser eine wasserdichte Ausbauebene des Kellers als sog. "Weiße bzw. Schwarze Wanne" empfohlen.
- 2.) Das gesamte Schutzwasser ist der städtischen Kanalisation zuzuführen. Das Niederschlagswasser ist an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.

Altlasten

Werden im Zuge der Bodenaushubarbeiten geruchliche Auffälligkeiten oder Bodenverunreinigungen festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und umgehend der Fachbereich Natur und Umwelt, Abt. Boden/Altlasten des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

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 dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslage 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).

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im Bereich einer allgemeinen Kampfmittelverdachtsfläche. Zwar liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor, wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung kann eine Kampfmittelbelastung der Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Weist der Erdaushub bei Durchführung des Bauvorhabens auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen (Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Seibertstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel. 02931/822144 oder 02331/69270)

Sonstiges

Den Entwässerungsanlagen und Gräben der Landesstraßen darf kein Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zufließen.

Es dürfen keine Zugänge zu den Landesstraßenneigenschaftsflächen angelegt oder hergestellt werden.

Bauarbeiten, die die Straßeneigentumsflächen der Landesstraßen tangieren können, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der Straßenbauverwaltung ausgeführt werden.

Die geplante Wall-/Wandkonstruktion und technische Ausführung ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Die entsprechenden statischen Nachweise sind vorzulegen. Zwischen der Straßeneinschöpfung und dem Walkkörper (Fußpunkt) muss aus Unterhaltungsgründen eine mind. 1 m breite Berme hergestellt werden. Für den Bau des Walls darf nur unbelasteter Boden verwendet werden. Die Bauarbeiten dürfen ausschließlich von den Bebauungsplanflächen aus durchgeführt werden.

Verfahrensvermerke

Die Planungsgrundlage (Stand: Oktober 2009) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dipl.-Ing. Vermessung
Vorstand

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr des Rates der Stadt Werne vom 23.10.2007 aufgestellt und am 24.10.2007 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 08 (IV/734) bekannt gemacht worden.

Werne, 25.10.2007
Vorstand

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 13.10.2010 bis einschließlich 15.11.2010 öffentlich ausgelegen.

Werne, 16.11.2010
Bürgermeister

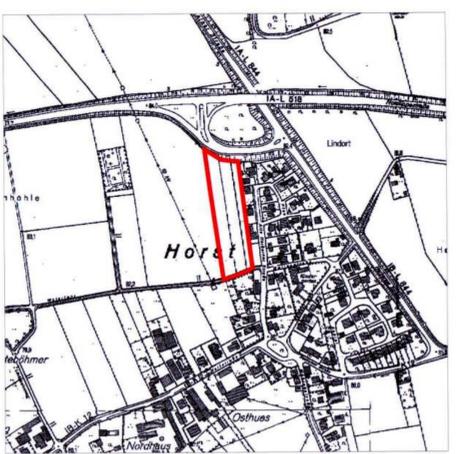
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 08.12.2010 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 09.12.2010
Bürgermeister

Das Inkrafttreten des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 18 (V 755), am 30.12.2010 bekannt gemacht worden.

Werne, 03.01.2011
Bürgermeister

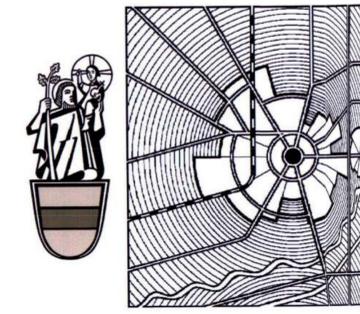
Übersichtsplan M 1:5000



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 241) in der zzt. gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 10) in der zzt. gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung im Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zzt. gültigen Fassung
4. Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Notwendigen (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. Bauregulation 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 27.07.2002 (GV. NW. S. 568) in der zzt. gültigen Fassung
8. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LGW) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 538) SGV. NW. 77 in der zzt. gültigen Fassung

STADT WERNE



Bebauungsplan 3
-Waterfohr / Horst-

M 1:500
- Stadtentwicklung / Stadtplanung -
Sto./Ba.