



Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 8 BauNVO
 öffentliche Grünfläche
 Querschnitt
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 18 BauNVO
 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 SD Satteldach
- 3. Bauweise, Baufuß, Baugrenzen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 23 und 23 BauNVO
 a abweichende Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauNVO
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
- 6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauNVO
 Ein- und Ausfahrtsbereich
- 7. Flächen für Veranlagungen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen**
 § 9 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 8 BauNVO
 Zweckbestimmung: Blockheizkraftwerk
- 9. Grünflächen**
 § 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 8 BauNVO
 öffentliche Grünfläche
 Querschnitt
- 13. Pflanzungen, Nutzungsanordnungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 § 9 Abs. 2 Nr. 12 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 8 BauNVO
 Erhaltung von Bäumen
- 15. Sonstige Pflanzzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Holzerneuerung, Bestäubung, Gängen und Gemeinschaftsanlagen
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO
 Tiefgarage
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauNVO
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauNVO
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 § 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 9 BauNVO
 LPB II-V Lärmpegelbereich
 Lärmgeschutzwall -nachrichtlich-
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
 § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 8 BauNVO
 Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 § 9 Abs. 7 BauNVO
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 NN Höhen
 geplante Straßenendausbauhöhen
 festgesetzte künftige Geländehöhen
 Grundstücksgrenzen -nachrichtlich-
 Bezeichnung Teilbereich

Textliche Festsetzungen

- 1. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO**
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 2. Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO**
 Für die mit C gekennzeichnete Fläche, für die im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt ist, gelten folgende Bindungen:
 Das Gebäude ist mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge des Gebäudes darf 60,50 m nicht überschreiten.
- 3. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 Auf den mit A gekennzeichneten Flächen sind je Grundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 Auf der mit B gekennzeichneten Fläche sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
 Auf der mit C gekennzeichneten Fläche sind maximal 20 Wohneinheiten zulässig.
- 4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO**
 Die Oberkante baulicher Anlagen darf die angrenzende fertig ausgebaut öffentliche Verkehrsfläche auf den mit A gekennzeichneten Flächen um höchstens 9,50 m und auf der mit B gekennzeichneten Fläche um höchstens 12,00 m überschreiten. Auf der mit C gekennzeichneten Fläche darf die Oberkante baulicher Anlagen die fertig ausgebaut Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht um höchstens 13,50 m überschreiten. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Die geplanten Endausbauhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Auf den mit A, B und D gekennzeichneten Flächen darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens die angrenzende fertig ausgebaut öffentliche Verkehrsfläche um maximal 0,30 m überschreiten. Auf der mit C gekennzeichneten Fläche darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens die angrenzende fertig ausgebaut Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht um maximal 0,30 m überschreiten. Die maßgebende Höhendifferenz ist in Verlängerung der Gebäudemittelachse zur Erschließungsstraße bzw. auf der mit C gekennzeichneten Fläche zur Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hin zu ermitteln.

5. Gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i.V.m. mit § 12 BauNVO
 Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Auf der mit C gekennzeichneten Fläche sind mindestens 30 Stellplätze in der dafür im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Tiefgarage unterzubringen.

6. Gemäß § 9 (2) BauGB
Alllastenverdrachtsfläche Nr. 08/158
 Bei sämtlichen Eingriffen in den Untergrund, Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden bereits im Vorfeld zu beteiligen. Gegebenenfalls ist vorab eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung von einem anerkannten Alllastensachverständigen durchzuführen. Die genaue Vorgehensweise und das Untersuchungsprogramm sind dabei mit dem Kreis Unna abzustimmen.

Allast Nr. 08/042
 Gebäude mit Wohnnutzungen sind auf den mit A, B, C und D bezeichneten Flächen erst dann zulässig, wenn diese Flächen entsprechend den Vorgaben des Bodenmanagementkonzepts aufbereitet sind. Die Allast Nr. 08/042 ist im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen gemäß des Fachgutachten Bodenmanagement (erstellt durch die Ingenieurberatung für Angewandte Geologie und Geotechnik Firchow & Melchers, Lünen, vom 24.04.2012) zu sanieren. Das Bodenmanagementkonzept ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

8. Gemäß § 9 (4) BauGB
 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig.

7. Gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. LAGA Mitteilung Nr. 20
 Bei den geplanten Straßenbaumaßnahmen bzw. der Herstellung der Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Bereich C) sind für die Herstellung von Trag- und Gründungsschichten ausschließlich natürliche Materialien wie Gesteinsplitz/-schotter zu verwenden. Die Verwertung von RC-Baustoffen für die Herstellung dieser Schichten ist nicht zulässig.

8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II, III, IV und V die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau) erreichen.
 Im Lärmpegelbereich V muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen.
 In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II und III sind für Schlafräume, die ihre Fenster ausschließlich in den Nord-, Ost- oder Südfassaden haben, schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 müssen auch mit den schalldämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.
 In dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich IV sind für Schlafräume schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 müssen auch mit den schalldämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.
 In dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich V sind für nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 müssen auch mit den schalldämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II, III, IV und V die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau) erreichen.
 Im Lärmpegelbereich V muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen.
 In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II und III sind für Schlafräume, die ihre Fenster ausschließlich in den Nord-, Ost- oder Südfassaden haben, schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 müssen auch mit den schalldämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.
 In dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich IV sind für Schlafräume schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 müssen auch mit den schalldämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.
 In dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich V sind für nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 müssen auch mit den schalldämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

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 tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Am 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 Forschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 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, Seibertstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel. 02931/822144 oder 02331/69270)

Hinweise
Lärmschutz
 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 erbracht werden.
 Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße.

Das resultierende Schalldämm-Maß ist das in Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführte erforderte bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Fassade eines Raumes, erhöht oder gemindert um den Korrekturwert der Tabelle 9 der DIN 4109 für das Verhältnis von Raumfassadenfläche zu Raumgrundfläche. Das resultierende Schalldämm-Maß der Fassade gilt für den am Bau eingebauten Zustand.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
		Tage	Nacht
II	55 bis 60	Wohnräume in Wohnungen, Unterrichts- räume, Schlafräume in Beherbergungsbetrieben und ähnliches	Büro- und ähnliche Räume
		Erf. R _{min} des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	30	30
IV	66 bis 70	30	35
V	71 bis 75	45	40

Quelle DIN 4109: 1989-11 "Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise"
 Die genannten DIN-Normblätter können bei der Stadtverwaltung Werne, Abt. IV.2 - Bauordnung und Denkmalpflege, Konrad-Adenauer-Platz 1, 59368 Werne eingesehen werden.

Wasser
 1.) Zur Minimierung der Niederschlagswassereinträge in die vorhandene Mischwasserkanalisation kann eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken in Form von z.B. Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung vorgesehen werden.
 2.) Gem. § 49 WHG sind 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, dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, einen Monat vor Beginn schriftlich anzuzeigen. Sollten für die geplanten Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 WHG direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.

3.) Bei einer Unterkellerung der Gebäude sollte aufgrund zu erwartender Staunässe darauf geachtet werden, dass die Außenwände aus WU-Beton erstellt werden.
 4.) Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutz) als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung ist gemäß § 8 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.

Das Inkrafttreten des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 12 (IV/13), am 03.03.2012 bekannt gemacht worden.

Werne, 04.07.2012
 Bürgermeister

Das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 15 (VII/13), am 16.10.2012 bekannt gemacht worden.

Werne, 13.10.2012
 Bürgermeister

Das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 15 (VII/13), am 16.10.2012 bekannt gemacht worden.

Werne, 13.10.2012
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Planungsgrundlage (Stand: März 2012) 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

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr des Rates der Stadt Werne vom 15.02.2011 aufgestellt und am 28.06.2011 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 07 (IV/764) bekannt gemacht worden.

Werne, 30.06.2011
 Vorsitzender

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 06.06.2012 öffentlich ausliegen.

Werne, 08.06.2012
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 27.06.2012 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 28.06.2012
 Bürgermeister

Das Inkrafttreten des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 12 (IV/13), am 03.03.2012 bekannt gemacht worden.

Werne, 04.07.2012
 Bürgermeister

Das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 15 (VII/13), am 16.10.2012 bekannt gemacht worden.

Werne, 13.10.2012
 Bürgermeister

Das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 15 (VII/13), am 16.10.2012 bekannt gemacht worden.

Werne, 13.10.2012
 Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zzt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zzt. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zzt. gültigen Fassung
- Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungsergebnisse in Nordrhein-Westfalen (RdEF. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2 - 7120) in der zzt. gültigen Fassung
- 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
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256) in der zzt. gültigen Fassung
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NW. S. 568) in der zzt. gültigen Fassung
- Wasserrechtsgesetz 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

STADT WERNE



Bebauungsplan 10 D

1. Änderung

-Freiherr-vom-Stein-Stadion-

M 1:500

- Stadtentwicklung / Stadtplanung -

Sto./Ba.