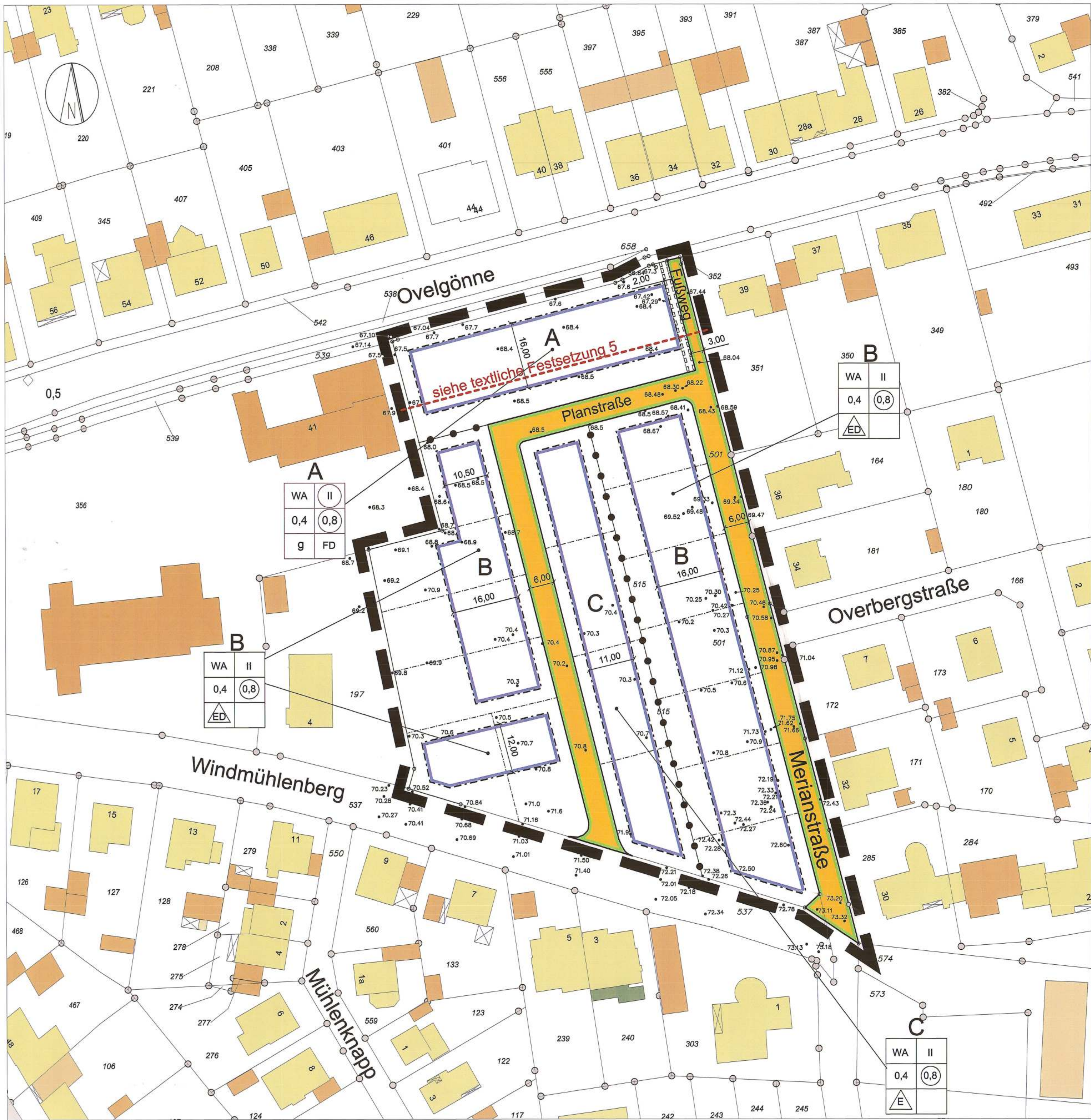




Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgegeben

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

g geschlossene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

86,00 NN Höhen nachrichtlich

Grundstücksgrenzen -nachrichtlich-

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Werne zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 5 BauGB)

A Bezeichnung Teilbereich

26 m Abstand zur Straßenmitte der Ovelgönne (s. Textliche Festsetzung Nr. 5)

6. Sonstige gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

FD Flachdach

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss der in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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.

2. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Auf den mit B und C gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern (B) ist je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) nur eine Wohneinheit zulässig. Auf der mit A gekennzeichneten Fläche ist je Wohngebäude (Reihenhaus) nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Stellplätze, Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

Grundsätzlich sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Für die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen) der zur Straße Ovelgönne orientierten Gebädefronten (Nord, Ost- und Westseiten) im Bereich A mit einem Abstand von bis zu 26 m zur Straßenmitte ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w, res} \geq 45$ dB gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, in allen Geschossen einzuhalten. In diesem Bereich sind für die zum Schlafen dienenden Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) Schallschutzfenster mit integrierten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder schalldämmte fensterunabhängige Lüftungselemente vorzusehen.

5.2 Für die von der Straße Ovelgönne abgewandte Gebäudesseite (Südseite) im Bereich A und die weiteren Gebäude im Bereich B und C muss das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen) mindestens $R'_{w, res} \geq 40$ dB betragen.

5.3 Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und durch Einplanung von Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

6. Gestaltung von Doppelhäusern gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

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.

Hinweise

Schallschutz
Zu 5.1 Bei Außenwänden und Dächern mit einem Schalldämmmaß von mindestens erf. $R'_{w, res} \geq 45$ dB, einem üblichen Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche des Raumes von 0,5 und einem Fensterflächenanteil einschließlich Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen von $FFA \leq 40\%$ sind hierzu Fenster, Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen der Schallschutzklasse 4 mit einem Schalldämmmaß von mindestens erf. $R'_{w, res} \geq 40$ dB nach VDI-Richtlinie 2719 erforderlich.

Zu 5.2 Bei Außenwänden und Dächern mit einem Schalldämmmaß von mindestens erf. $R'_{w, res} \geq 45$ dB, einem üblichen Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche des Raumes von 0,5 und einem Fensterflächenanteil einschließlich Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen von $FFA \leq 40\%$ sind hierzu Fenster, Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen der Schallschutzklasse 3 mit einem Schalldämmmaß von mindestens erf. $R'_{w, res} \geq 35$ dB nach VDI-Richtlinie 2719 erforderlich.

Wasser
Zur Minimierung der Niederschlagswassereinleitungen in die vorhandene Mischwasserkanalisation sollte eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken in Form von z.B. Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung vorgesehen werden.

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.

Bei einer Unterkellerung der Gebäude sollte aufgrund zu erwartender Staunässe darauf geachtet werden, dass die Außenwände aus WU-Beton erstellt werden.

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) 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. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

Baugrundbeschaffenheit
Der Untergrund kann sehr empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken reagieren, so dass Setzungen möglich sein können. Die Baugrundeigenschaften sollten durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen ermittelt 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 tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem 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 sechs Monate 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, 59621 Arnsberg, Tel. 02931/822144 oder 02931/89270)

Verfahrensvermerke

Die Plangrundlage 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, 10.05.2013

Dipl.-Ing. Vermessung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr des Rates der Stadt Werne vom 23.04.2013 aufgestellt und am 08.05.2013 (05/2013, Ordnungsziffer: IV/779) ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, bekannt gemacht worden.

Werne, 10.05.2013

Vorsitzender

Der Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 07.10.2013 bis einschließlich 08.11.2013 öffentlich ausgelegen.

Werne, 11.11.2013

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 11.11.2013 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 11.11.2013

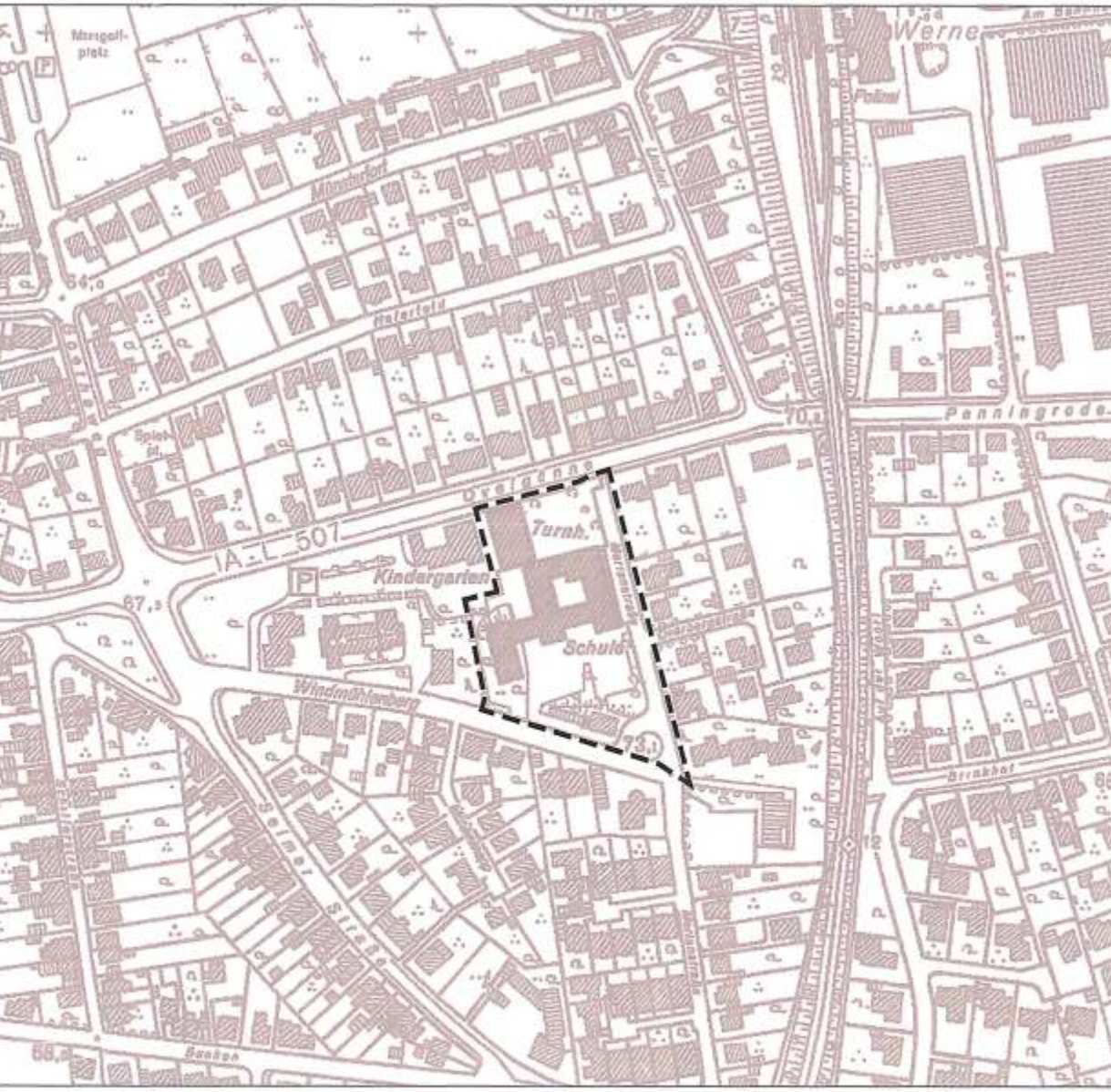
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Werne am 11.11.2013 (Amtsblatt, Ordnungsziffer: IV/779) bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten.

Werne, 11.11.2013

Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5000



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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zzt. gültigen Fassung
- Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (RdEr. 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
- 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

Die in diesem Bebauungsplan genannten rechtlichen Vorschriften und DIN-Normblätter können bei der Stadtverwaltung Werne, Abt. IV.1 Stadtentwicklung/Stadtplanung, Konrad-Adenauer-Platz 1, 59368 Werne, eingesehen werden.

STADT WERNE



Bebauungsplan 2 C

-Wohnquartier am Windmühlenberg-

M 1:500

- Stadtentwicklung / Stadtplanung -