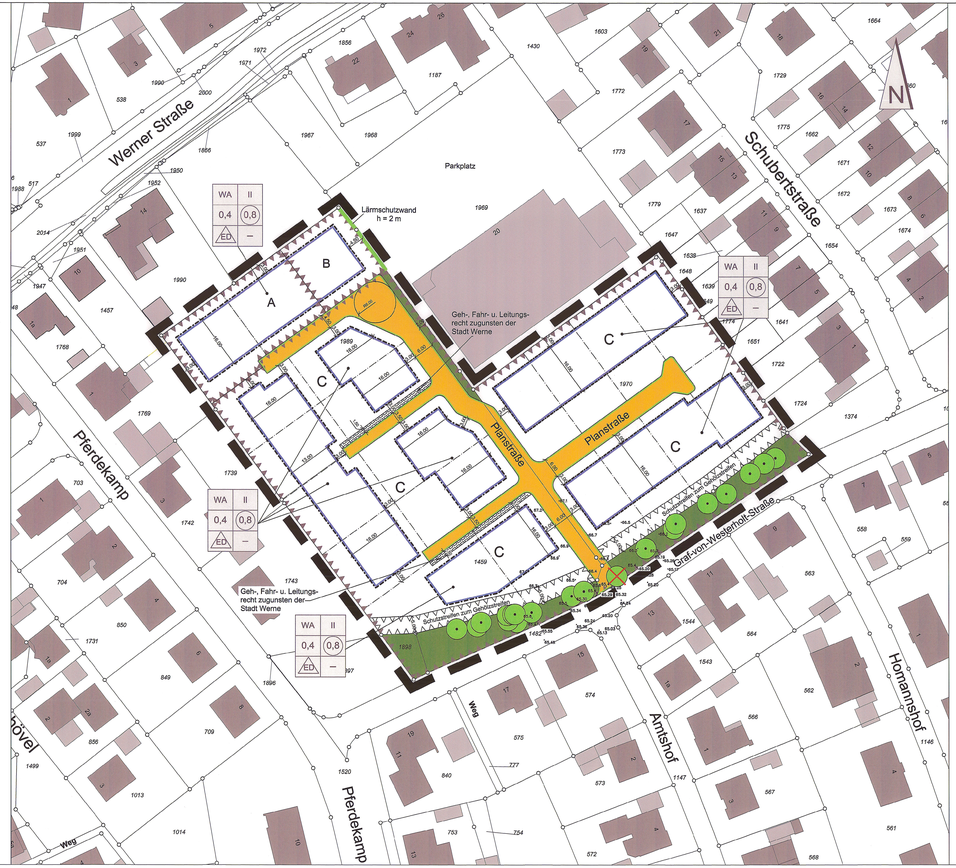


Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung | Höchstzahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl | Geschoss-flächenzahl
Bauweise | –

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 – Grundflächenzahl
0,8 – Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
ED – nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 Nr. 15 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung von Bäumen
Entfernen von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 34 und Abs. 4 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
LPB III – Lärmpegelbereich
Lärmschutzwand h = 2 m
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grundstücksgrenzen -nachrichtlich-
A-C – Bezeichnung Tallbrücke Lärmschutzmaßnahmen

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.

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

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

3. 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.

4. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Der im Plan festgesetzte Schutzstreifen zum Gehölzstreifen zur Graf-Westerholt-Straße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, das gilt auch für Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

5. Gestaltung von Doppelhäusern gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung und Dachform, der Dachüberstände, der Dachaufbauten und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung/Höhe von Traufe und First gleich zu gestalten.

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zwischen dem benachbarten Grundstück (Flurstück 1969) und der ersten Baureihe ist wie zeichnerisch festgesetzt eine Lärmschutzwand mit der im Plan angegebenen Höhe zu errichten. Das Material der Lärmschutzwand muss mindestens ein Luftschalldämm-Maß von 25 dB aufweisen. Die Oberflächen der Lärmschutzwand müssen absorbierend ausgeführt sein.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im gesamten Plangebiet (Lärmpegelbereich III) die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß dem ermittelten Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau erreicht werden.

Bereich A im Plangebiet:
Im Bereich A sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

Bereich B im Plangebiet:
Im Bereich B sind für Schlafräume und Kinderzimmer in allen Geschossen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Aufenthaltsräume sind im Ober- und Dachgeschoss schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.
Im Ober- und Dachgeschoss werden innerhalb eines Abstandes von 9 m zur Grundstücksgrenze zum gewerblich genutzten nordöstlich gelegenen Nachbargrundstück öffenbare Fenster in Aufenthaltsräumen ausgeschlossen. Im übrigen Bereich B dürfen im Ober- und Dachgeschoss öffenbare Fenster in Aufenthaltsräumen nur in Fassaden/Dachflächen mit einer Ausrichtung zwischen 45° und 225° verwendet werden (0° entspricht Norden, positive Drehrichtung gegen den Uhrzeigersinn).

Bereich C im Plangebiet:
Im Bereich C sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die mindestens ein Fenster an einer nordöstlichen Fassadenseite besitzen, keine Lüftungssysteme vorzusehen. Für alle anderen Schlafräume und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

Hinweise

Lärmschutz

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß ohne Korrektur für das Verhältnis Raumaußenfläche/Grundfläche ergibt sich aus Tabelle 8 der DIN 4109:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
	Tags	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches	
	dB (A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 bis 65	35	30	

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einfallende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Bei Aufenthaltsräumen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Nebelfragen.

Tabelle 2-1: Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109, Tabelle 8.

Wasser

1.) Die Entwässerung im gesamten Bereich sieht die Einleitung von Niederschlags- und Schmutzwasser im Mischsystem vor.

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

3.) 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.

4.) Da über die Höhe des Grundwassers keine Kenntnisse vorliegen, wird bei einer Unterkellerung der Gebäude die Erstellung einer sogenannten "weißen Wanne" empfohlen.

5.) Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Baustoffgemische, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (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.

Denkmalschutz

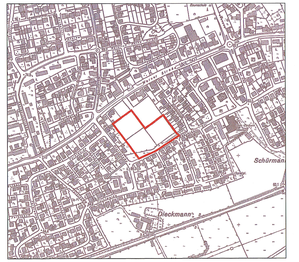
1.) Die ehemalige Landhecke, im Süden des Plangebiets, ist stark durch Gartenabfallablegerung verformt und nicht mehr erkennbar. Dadurch erfüllt sie nicht mehr die Kriterien eines Bodendenkmals, ist jedoch noch als Bodenurkunde anzusehen.

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. 02761/9375-0, Fax 02761/9375-20), 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).

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)

Übersichtsplan M 1:5000



Verfahrensvermerke

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

Werne, 04.07.2012
Dipl.-Ing. Vermesser

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr des Rates der Stadt Werne vom 25.06.2012 aufgestellt und am 03.07.2012 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 10 (IV/771) bekannt gemacht worden.

Werne, 04.07.2012
Vorsitzender — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 21.08.2014 bis einschließlich 22.09.2014 öffentlich ausgelegen.

Werne, 23.9.2014
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 15.10.2014 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 16.10.2014
Bürgermeister — Schriftführer

Das Inkrafttreten des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 15 (IV/779), am 13.12.2014 bekannt gemacht worden.

Werne, 15.12.2014
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) 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 21.07.2000 (GV. NW. S. 568) 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

STADT WERNE

Werne an der Lippe

Bebauungsplan 50 E

-Wohnquartier am Pferdekamp-

M 1:500

- Stadtentwicklung / Stadtplanung -
Sto./Ba. (Stand: 09.10.2014)