

Zulässig sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im

WA 2: **Hofhäuser- Einzel- und Doppelhäuser**
Geschlossene Bauweise mit straßenseitig 2-geschossigem Bauteil mit flach geneigtem Satteldach und eingeschossigem Eingangsbereich mit Nebenräumen- Verschiebbare Durchfahrmöglichkeit zum teilweise begrünten Innenhof mit eingeschossiger Umbauung mit Pultdach- Stellplätze vor dem Haus.
Im Bereich WA 2 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

WA 3 / WA 3a: Reihenhäuser
Geschlossene Bauweise 2-geschossig mit Flachdach.
Außenwandkonstruktionen entsprechen den Anforderungen an den Schallschutz.
Stellplatz und offener Carport **oder Garage** vor dem Haus bzw. vor dem Gartenhof.

WA 4: Büro und Wohnhaus
4-geschossiger Baukörper mit Flachdach und Tiefgarage.
Teilweise überdachter Parkhof und Tiefgaragenzufahrt im Westen, Parkplätzenflächen im Süden,
Zuwegungen und gestaltete Außenanlagenbereiche im Osten.

Die Angaben zu Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung **für die Bereiche WA 3, WA 3a und WA 4** sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2. AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW
2.1 Dachform und Dachneigung
Die Regelungen der Dachformen / Dachneigungen gelten - soweit nicht ausdrücklich festgesetzt - nicht für die Bedachung von Garagen und Nebenanlagen.

2.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen und haustechnischen Anlagen nicht zulässig.

2.3 Überdachungen
Nebenanlagen und Überdachungen **der Innenhöfe** sind zulässig.

2.4 Äußere Gestaltung von Doppelhäusern in WA 2
Doppelhäuser sind so zu gestalten, dass Fassade und Dacheindeckung ein einheitliches Erscheinungsbild bieten.

3. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Im Straßenraum sind 4 standortheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Auf der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind 10 standortheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen.

4. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

4.1 Nicht zu überbauende Flächen
Beidseitig der Planstraße C (**Gratenweg**) ist eine Fläche von je 0,25 m Breite auf den privaten Grundstücken von jeglicher Be- und Überbauung, Bepflanzung und Einfriedung frei zu halten, da dieser Bereich für die Allgemeinheit befahrbar sein muß.

5. LÄRMSCHUTZ
§ 9 BauGB
Aufgrund der Verkehrsrgeräusche und daraus resultierenden Immissionen auf das Plangebiet sind auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens Ing.-Büro für Akustik und Lärmimmissionsschutz Dipl.-Ing. Peter Buchholz, Hagen, vom 02.06.2005 und 31.08.2012 Vorkehrungen zum Schutz vor Umweltwelteinwirkungen wie folgt festgesetzt:

5.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen / Lärmschutzwand
Im Norden des Plangebietes zur "Penningrode L 507" und im Osten zur "Münsterstraße B 54" sind zwischen den nicht überbauten Flächen der Bereiche WA 3 / **WA 3a** und WA 4 Lärmschutzwände mit einer Höhe von jeweils h=3,00m gemäß den Vorgaben des Schallschutzgutachters zu errichten. Die Standorte der Lärmschutzwände sind den Planeinträgen zu entnehmen.

5.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen / Anforderungen an die Umschließungsbauteile Gebäude
Gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile - Außenwände, Fenster und Dachflächen -, sofern es sich um Außenflächen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 handelt, festgesetzt.
Die aus den ermittelten Lärmimmissionen resultierenden Anforderungen auf das jeweilig erforderliche Schalldämmmaß erf. R_{w,res} für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sind wie folgt einzuhalten:

Lärmpegelbereich II	erf.R' w _{FDS}	>=30dB
Lärmpegelbereich III	erf.R' w _{FDS}	>=35dB
Lärmpegelbereich IV	erf.R' w _{FDS}	>=40dB
Lärmpegelbereich V	erf.R' w _{FDS}	>=45dB
Lärmpegelbereich VI	erf.R' w _{FDS}	>=50dB

Die den Anforderungen zugrunde liegenden Lärmpegelbereiche sind für die Bereiche WA 1 bis WA4 und ihre jeweiligen Fassaden wie folgt festgesetzt:

WA 1	Fassadenseite	Lärmpegelbereich EG (3,00m)	Lärmpegelbereich OG (6,00m)
Haus 24	Westen - zum "Fürstenhof" Norden - zur Planstraße B Osten - zu Haus 25 Süden - zur Geltungsbereichsgrenze	IV III II IV+III	IV III III IV+III
Haus 25	Westen - zu Haus 24 Norden - zur Planstraße B Osten - zu Planstraße C Süden - zur Geltungsbereichsgrenze	II II II II	III III III III
Haus 26 + 31	ENTFALLEN		

WA 2	Fassadenseite	Lärmpegelbereich EG (3,00m)	Lärmpegelbereich OG (6,00m)
Haus 16	Westen - zum "Fürstenhof" Norden - zur Planstraße A Osten - zu Haus 17 Süden - zu Haus 18	IV III+IV II II	IV IV III III
Haus 17	Norden - zur Planstraße A Osten - zur Planstraße C Süden - zu Haus 19 Westen - zu Haus 16	III III II II	III III III II
Haus 18 + 20	Westen - zum "Fürstenhof" Norden - zu Haus 16 bzw. 18 Osten - zu Haus 19 bzw. 21 Süden - zu Haus 20 bzw. Planstraße B	IV II II II	IV III III III
Haus 19	Norden - zu Haus 17 Osten - zur Planstraße C Süden - zu Haus 21 Westen - zu Haus 18	II II+III II II	III III III II
Haus 21	Norden - zu Haus 19 Osten - zu Planstraße C Süden - zur Planstraße B Westen - zu Haus 20	II II II II	III III III III
Haus 22 + 23	ENTFALLEN		

WA 3a	Fassadenseite	Lärmpegelbereich EG (3,00m)	Lärmpegelbereich OG (6,00m)
Haus 1	Westen - zum "Fürstenhof" Norden - zur "Penningrode" Süden - zur Planstraße A	V VI III	V VI III
Haus 2	Norden - zur "Penningrode" Süden - zur Planstraße A	VI III	VI III
Haus 3	Norden - zur "Penningrode" -Osten-zum-Parkhof-WA4- Süden - zur Planstraße A	VI IV- III	VI V- III
Haus 4	Norden - zur "Penningrode" Osten - zu WA4 Süden - zur Planstraße A	VI IV III	VI V III

WA 3	Fassadenseite	Lärmpegelbereich EG (3,00m)	Lärmpegelbereich OG (6,00m)
Haus 5 - 7	ENTFALLEN - Bereich wird zu WA4		
Haus 8	Norden - zum Parkhof WA4 Westen - zur Planstrasse C Osten - zur Grünfläche / B54	IV II IV+V	IV III V
Haus 9	Westen - zur Planstraße C Osten - zur Grünfläche / B 54	II IV+V	III V
Haus 10	Westen - zur Planstraße C Osten - zur Grünfläche / B 54	II IV+V	III IV+V
Haus 11 - 12	Westen - zur Planstraße C Osten - zur Grünfläche / B 54	II IV	III IV+V
Haus 13 - 14	Westen - zur Planstraße C Osten - zur Grünfläche / B 54	II IV	III IV
Haus 15	Westen - zur Planstraße C Osten - zur Grünfläche / B 54 Süden	II IV III	III IV IV

WA 4	Fassadenseite	Lärmpegelbereich EG (3,00m)	Lärmpegelbereich 1.OG/2.OG/DG (6,00m)
Büro + WH	Westen - zum Innenhof und zu WA3a Norden - zur "Penningrode" Osten - zur Grünfläche / B 54 Süden - zum Innenhof und WA3	IV VI V+VI IV	V VI V+VI IV

Bei den mit Anforderungen aufgrund Lärmpegelbereich III bis VI (erforderliche Schalldämmmaße erf. R' w 35 dB und höher) festgesetzten Erfordernissen für Schalldämmmaße der Umschließungsbauteile sind im Zusammenhang mit Fenstern von Aufenthaltsräume bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Schalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

5.3 Zeitliche Bauabfolge

Aus schalltechnischen Gründen ist die Bebauung des WA 3, **WA 3a** und WA 4 entlang der östlichen (B 54) und nördlichen (L 507) Plangebietsgrenze im Rohbauzustand mit eingebauten Fenstern **und den Schallschutzwänden zwischen der Bebauung** fertig zu stellen, bevor die Gebäude im WA 1 und WA 2 bezogen werden. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.4 Aufenthaltsräume

Bei den Gebäuden entlang der B 54 und der L 507 sind Aufenthaltsäume zu diesen stark emittierenden Straßen nur dann zulässig, wenn auf dieser Gebäudeseite keine notwendigen Fenster angeordnet sind oder wenn die Fenster auf dieser Seite schallgedämmt und mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen gemäß des jeweiligen Lärmpegelbereichs ausgestattet sind.

6. MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Hinweise

Lärm - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Bezugnehmend auf die textlichen Festsetzungen 5.2 wird darauf hingewiesen, dass handelsübliche dichtschießende Einfachfenster mit Isolierverglasung, wie sie zur Einhaltung der Anforderungen an den Wärmeschutz erforderlich sind, gemäß Richtlinie VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" am Bau in geschlossenem Zustand ein bewertetes Schalldämm-Maß von R_w = 30 - 34 dB erreichen.
Zum Erreichen höherer Schalldämm-Maße sind Schallschutzfenster/-verglasungen erforderlich.

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 Untere Denkmalbehörde und/oder der 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 NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Bergbau

Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Kampfmittel

Weist der Erdaushub bei Durchführung der Bauvorhaben auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen (Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg, Tel. 02931 / 822144 oder 02331 / 69270).

Wasser

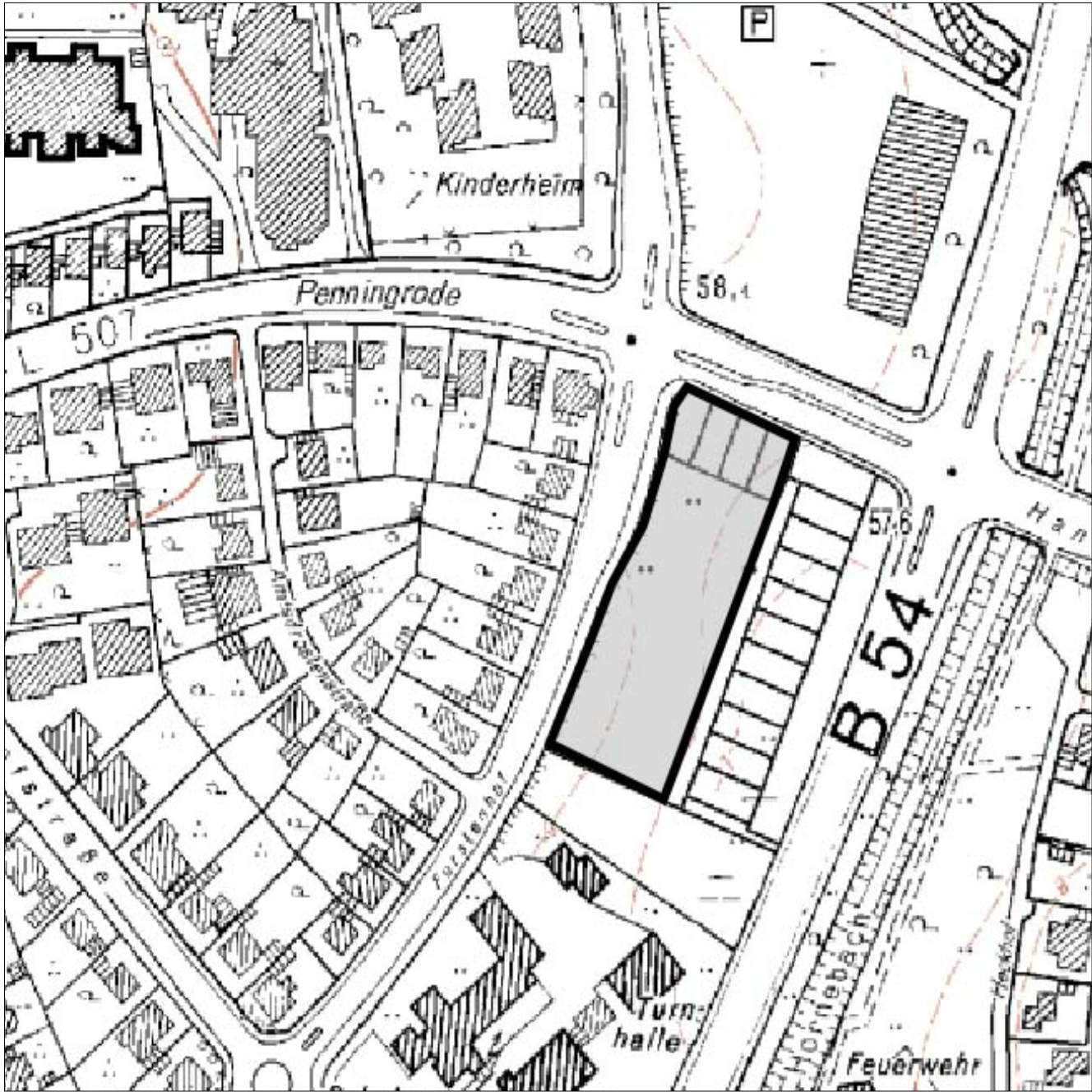
Grundwasserabsenkungen bedürfen der Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen kann auch bei Gebäudrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen i.d.R. keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebsicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann bei Unterkellerung eine wasserdichte Ausbaweise als sog. "Weiße Wanne" erforderlich werden. Kellerfenster und Lichtschächte sind nur oberhalb des maximalen Grundwasserstandes von 2 bis 2,5m anzuordnen. 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 Erlaubnisansatzes, 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 (Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1:1000, ggf. Detailzeichnungen) vorzulegen. Mit dem Einbau der 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.

Kriminalprävention und Sicherheit

Kriminalprävention und Sicherheit im öffentlichen und privaten Bereich sind von entscheidender Bedeutung. Durch die Berücksichtigung dieses Themas im Zuge der Ausführungs- und Gestaltungsplanung von Gebäuden, Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen und privaten Räumen können bereits frühzeitig wichtige Rahmenbedingungen für ein "sicheres Wohnen" geschaffen werden.

Die Kreispolizeibehörde Unna, Kommissariat Vorbeugung, Am Bahnhof 12, 59174 Kamen, Tel. 02307/9214510, informiert in diesem Zusammenhang alle interessierten Bürger, Architekten und Sonstige am Bau Beteiligte in einem persönlichen Beratungsgespräch vor Ort oder in der Polizeilichen Beratungsstelle Kamen umfassend über kriminalpräventive Maßnahmen und geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Bauelemente sowie weitere sicherungstechnische Produkte. Weitere Informationen sind im Internet unter http://www.polizei-beratung.de erhältlich. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.

Übersichtsplan M 1:2500



Verfahrensvermerke

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die städtebauliche Planung

- Lackmann - Hesse-Droll Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH -

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Werne hat am **28.06.2005** die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Werne erfolgte am **28.07.2005** (Teil **B**, Ausgabe **12** (**12** / **1** / **2** / **14**)).

Werne, **28.07.2005**
Vorstandsvorsitzender Schriftführer

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **21.05.2006** bis einschließlich **21.04.2006**, öffentlich ausgelegen.

Werne, **22.04.2006**
Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Werne am **02.06.2006** als Satzung beschlossen worden.

Werne, **02.06.2006**
Bürgermeister Schriftführer

Das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil **A**, Ausgabe **03** (**12** / **3** / **2** / **A**) bekannt gemacht worden.

Werne, **03.06.2006**
Bürgermeister

Aufstellungsverfahren 1. vereinfachte Änderung
Der Rat der Stadt Werne hat diese vereinfachte Änderung gemäß §10 BauGB in seiner Sitzung am **02.10.2012** als Satzung beschlossen.

Werne, **04.10.2012**
Bürgermeister

Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am **16.10.2012** öffentlich bekannt gemacht worden.

Die 1. vereinfachte Änderung ist damit rechtsverbindlich geworden.

Werne, **16.10.2012**
Bürgermeister

Aufstellungsverfahren 2. vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Werne hat diese vereinfachte Änderung gemäß §10 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Werne,

Bürgermeister

Die 2. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am öffentlich bekannt gemacht worden.

Die 2. vereinfachte Änderung ist damit rechtsverbindlich geworden.

Werne,

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), 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 - PlanZ V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zzt. gültigen Fassung

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), **zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S.439)**, in der zzt. gültigen Fassung

5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG -) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568), in der zzt. gültigen Fassung

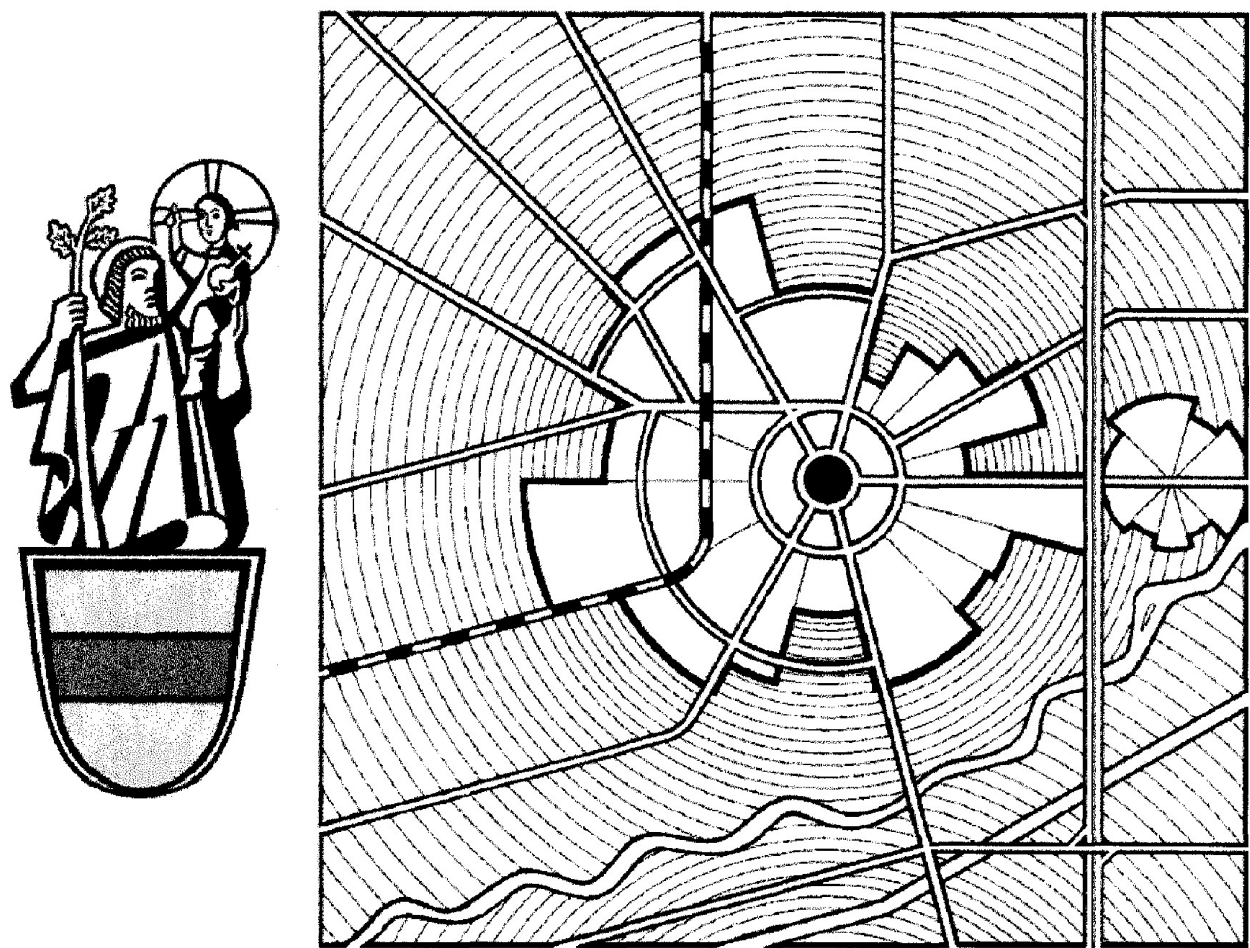
6. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 296), in der zzt. gültigen Fassung

7. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.08.2001 (BGBl. I S. 1950), in der zzt. gültigen Fassung

8. Bundesnaturschutzgesetz vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der zzt. gültigen Fassung

9. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV NW 2023) **zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.04.2000 (GV. NRW. S. 160 / SGV NRW 2023)**, in der zzt. gültigen Fassung

Stadt Werne



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 H

2.Änderung

Wohnen am Fürstenhof

M 1:500

Entwurf	Vorhabenträger	Planinhalt	Index/Datum
Lackmann - Hesse-Droll Architekten	RELAX Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Bebauungsplan 5H	1 20.03.06
		Planart Rechtsplan	2 20.03.06
		Maßstab 1:500	3 20.03.12
		Erstellt am 03.08.2005	4 13.06.12
		Gesamtskizze	5 11.07.14
		Archoplan	6 20.08.14
		Plan Nr. 3p	7 13.10.14
		Geländert am 01.12.2014	8 01.12.14
		Gesamtskizze	9 01.12.14
		Lackmann - Hesse-Droll Architekten	