

**D Bebauungsplan Nr. III/H 16 „Werningshof“**

- **Angabe der Rechtsgrundlagen**
- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen sowie sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**

**Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

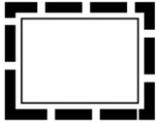
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644);

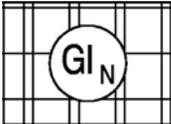
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).

**Anmerkung**

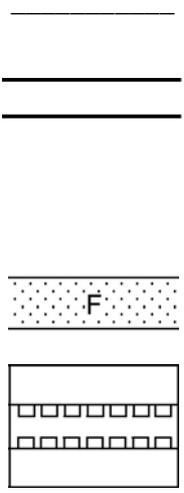
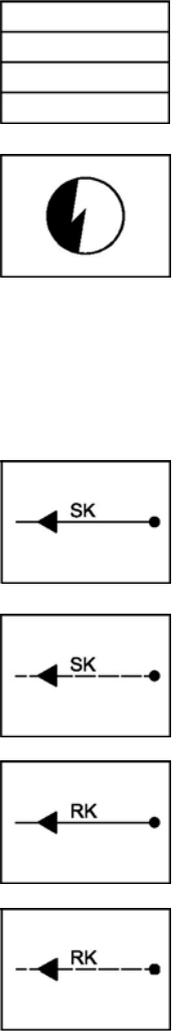
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

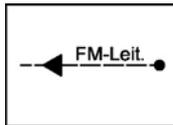
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

	<p><b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. III/H 16 „Werningshof“</b></p>
0	<p><b><u>Abgrenzungen</u></b> gemäß § 9 (7) BauGB</p>
	<p>0.1.1 <u>Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p>
	<p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und 16 (5) BauNVO</p>
1	<p><b><u>Art der baulichen Nutzung</u></b> In Teilgebieten nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedertes Gewerbe- und Industriegebiet gemäß § 8 und 9 i. V. m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO</p>
	<p><u>Eingeschränktes Gewerbegebiet</u> gemäß § 8 BauNVO</p> <p>Zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>In dem ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summen an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser bzw. Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt und Baustoffhandel.</p> <p>Gemäß § 1 (10) BauNVO wird für die im Plangebiet vorhandenen Wohnhäuser Rabenhof 20, Eckendorfer Straße 202, Werningshof 17, 19, 25, 27 folgender „erweiterter Bestandsschutz“ festgesetzt: „Alle bestehenden Wohnungen in den vorhandenen Gebäuden können weiter genutzt werden. Instandsetzungen, Modernisierungen und Erweiterungen der Gebäude sind zulässig, allerdings keine weitere Wohneinheit. Der Bestandsschutz erlischt, wenn die Wohnhausnutzung aufgegeben wird und eine Nutzung des Grundstücks gewerblich erfolgt. Der Bestandsschutz umfasst nicht den Ersatz des vorhandenen Gebäudes durch einen Neubau. Der Bestandsschutz umfasst auch die mischgebietstypischen Schallschutzansprüche.</p> <p>Im Hinblick auf Straßenverkehrslärm wird folgendes festgesetzt: Umbauten der Wohnnutzungen Eckendorfer Straße Nr. 202 und Rabenhof Nr. 20 im GE<sub>N</sub> sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p>

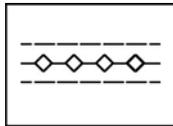
  	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Umbau der Wohnnutzungen Eckendorfer Straße Nr. 202 und Rabenhof Nr. 20 mit wesentlicher Grundrissgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse möglichst so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</li> </ul> <p>Für geplante Betriebswohnungen im GE<sub>N</sub> entlang der Eckendorfer Straße sind die Innenschallpegel gemäß TA Lärm tags/nachts einzuhalten.</p> <p><u>Gewerbegebiet</u> gemäß § 8 BauNVO</p> <p>Zulässig sind gemäß § 1 (4) BauNVO nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe</p> <p>In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summen an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser bzw. Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt und Baustoffhandel.</p> <p>Für bestehende Betriebswohnungen im GE-Gebiet entlang der Eckendorfer Straße und der Vogteistraße sind die Innenschallpegel gem. TA-Lärm tags/nachts einzuhalten.</p> <p><u>Eingeschränktes Industriegebiet</u> gemäß § 9 BauNVO</p> <p>Zulässig sind gemäß § 1 (4) BauNVO nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, insbesondere Betriebe für Metallbearbeitung, Metallveredelung, Autoverwertung und Produktion von Chemieprodukten.</p> <p>In dem ausgewiesenen eingeschränkten Industriegebiet ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summen an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser bzw. Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt und Baustoffhandel.</p>
<p style="text-align: center;"><b>2</b></p>	<p><b><u>Maß der baulichen Nutzung</u></b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO</p>
<p style="text-align: center;"><b>GRZ 0,8</b></p>	<p>Als Obergrenze für die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten die Bestimmungen des § 17 BauNVO.</p> <p><u>Im GE, GE<sub>N</sub>, GI<sub>N</sub></u> zulässige Grundflächenzahl von max. 0,8</p>



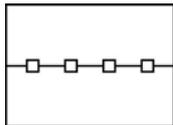
<p style="text-align: center;"><b>4</b></p> 	<p><b><u>Verkehrsflächen</u></b> gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>öffentliche Verkehrsfläche</p> <p>öffentliche Verkehrsfläche</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u> Fußweg</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke</p>
<p style="text-align: center;"><b>5</b></p>	<p><b><u>Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsleitungen</u></b> gemäß § 9 (1) Nr. 12, 13, 14 BauGB</p>
	<p>Versorgungsflächen, Zweckbestimmung: Elektrizität</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u> Elektrizität</p> <p>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</p> <p><u>Hinweis:</u> vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p>



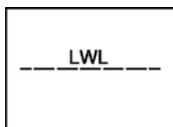
FM-Leitung



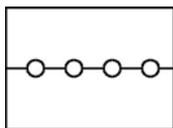
vorhandene Ferngasleitung DN 500 mit Schutzstreifen



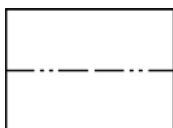
Vorhandene Erdgashochdruckleitung HGD DN 150 St.



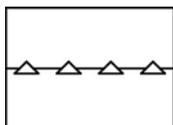
Kabelschutzrohr



vorhandene Erdgashochdruckleitung



RWE Steuerkabel

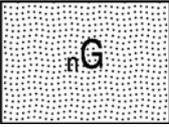
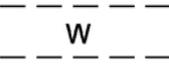
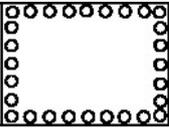


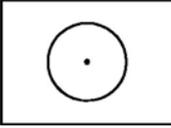
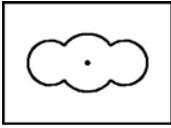
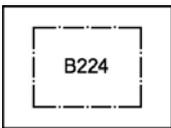
Vorhandene Hauptwasserleitung HW DN 300, GGG

Ver- und Entsorgungsleitungen erfordern im Grundsatz entsprechende Schutzstreifen und einen Verzicht z. B. auf Überbauung und Bepflanzung. Bauliche und andere Veränderungen im Bereich der Leitungstrassen erfordern daher eine Abstimmung mit den entsprechenden Leitungsträgern. Schutzstreifen für Ferngasleitung DN 500 beidseitig der Leitung 4,00 m und für das FM-Kabel 1,50 m, sowie für das Kabelschutzrohr 1,00 m

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der RWE - Erdgashochdruckleitungen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit der RWE erfolgen.

Die Trassen der Regen- und Schmutzwasserkanäle dürfen - soweit nichts anderes bestimmt ist - in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich dürfen die Leitungs- bzw. Kanaldeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

<p style="text-align: center;"><b>6</b></p>	<p><b><u>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</u></b></p> <p>Gem. § 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB</p>
	<p>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>Zweckbestimmung: Regenklärbecken</p>
<p style="text-align: center;"><b>7</b></p>	<p><b><u>Grünflächen</u></b></p> <p>gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
  	<p><u>Private Grünflächen</u></p> <p>Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Versiegelung ist unzulässig. Es ist unzulässig, auf den privaten Grünflächen weder vorübergehend noch dauerhaft bewegliche Anlagen aufzustellen bzw. feste bauliche Anlagen zu errichten.</p> <p><u>Öffentliche Grünfläche</u></p> <p>Zweckbestimmung: nG, naturnahes Grün</p> <p>nachrichtliche Eintragung eines Wanderweges</p>
<p style="text-align: center;"><b>8</b></p>	<p><b><u>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u></b></p> <p>gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB</p>
	<p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB</p> <p>Für die Bepflanzung dieser Flächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze und Sträucher zu verwenden. Im westlichen Planbereich ist die Eingrünung als geschlossene Baum- und Strauchpflanzung anzulegen. Im Bereich der Vogteistraße (östlicher Planbereich) hat der Pflanzabstand 10 m zu betragen. Hier ist innerhalb der Bepflanzungsfläche das Aufstellen von freistehenden Werbeanlagen (Fahnen) zulässig. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p>

	<p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b</p>
  	<p>zu erhaltender Baumbestand gemäß § 9 (1) Nr. 25 b</p> <p>zu erhaltender Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB</p> <p>Die zu erhaltenden Bäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume und Gehölze nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen (also insbesondere Versiegelung, Verdichtung, Bodenauftrag sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume und Gehölze untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 1,50 m. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, soweit sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN 18920).</p> <p>Vor Beginn der Baumaßnahmen sind der Stamm und der Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 1,50 m durch geeignete Maßnahmen zu schützen.</p> <p>Die zu erhaltenden Bäume/Baumgruppen sind bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Begrünung der Stellplatzanlagen:</p> <p>Jeder 6. Stellplatz ist mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum zu versehen (mit einer 2,50 x 2,50 m großen Baumscheibe) Die Baumscheiben sind zu begrünen.</p>
<p><b>9</b></p>	<p><b><u>Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen</u></b> gemäß § 9 (6) BauGB</p>
	<p>Altdeponie, z. B. B 224</p>