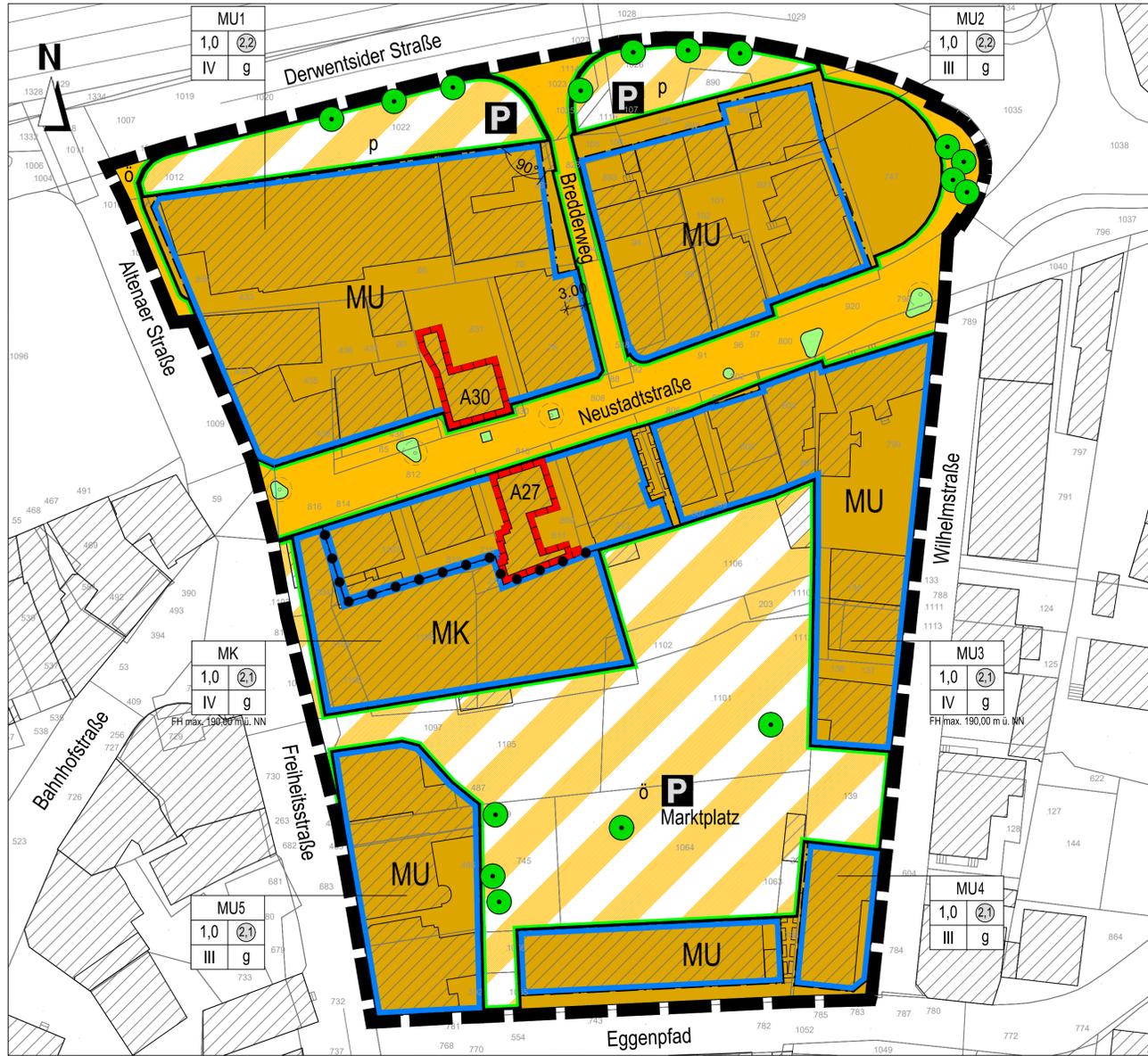
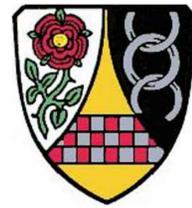


Stadt Werdohl

Bebauungsplan Nr. 11 "Bahnhofsviertel-Stadtmitte"

8. Änderung "Bereich Neustadtstraße"



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

- MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

1,0	Grundflächenzahl
2,1	Geschossflächenzahl
II-III	Vollgeschosse
g	geschlossene Bauweise
FH max. 190,00 m ü. NN maximale Firsthöhe in m ü. Normalnull	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
— Baugrenze	

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

- Straßenverkehrsflächen
 - o öffentlich
 - p privat
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Parkfläche

- o öffentlich
- p privat

§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- A30: Denkmalliste

Sonstige Planzeichen

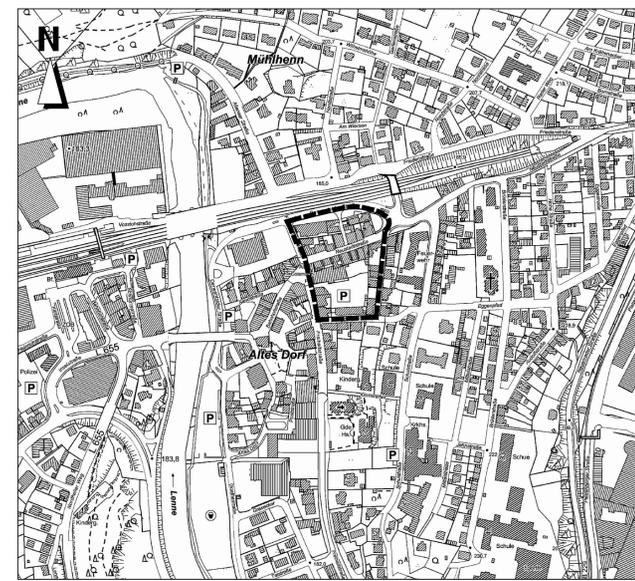
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bestand

- Gebäude
- Flurstück
- Bäume

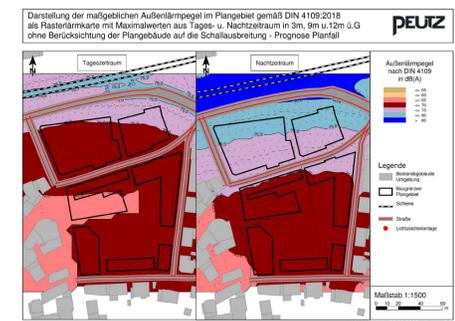
A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 1 und 11 BauNVO
- 1.1 Urbane Gebiete (MU bis MU5) gem. § 6a BauNVO
- (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- (2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (1) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Tankstellen.
- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgestellt, dass die nach § 6a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
- 1.2 Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO
- (1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
- (2) Zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 5. Tankstelle in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 7. Sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.
- (1) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
 2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen,
 3. Vergnügungsstätten, die die Anforderungen des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO 1990 erfüllen.
- (1) Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
1. Vergnügungsstätten soweit sie nicht unter Ziffer 3 Nr. 3 genannt sind.
2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Die innerhalb der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- (1) Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.
- Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen.
- In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle (siehe Tabelle 1).
- | Raumart | Gesamtes bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R_{w,ges}$) in dB |
|--|--|
| Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliche Räume | La - 30 |
| Bürosräume und ähnliche Räume | La - 35 |
- Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor $K_{a,nach}$ Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zum maßgeblichen Außenlärmpegel orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.
- Gleichung 32: $R_{w,ges} - 2dB \geq erf, R_{w,ges} + 10 \log \left(\frac{S_a}{0,8 \cdot S_g} \right)$
- Gleichung 33: $K_{a,nach} = 10 \log \left(\frac{S_a}{0,8 \cdot S_g} \right)$
- Die für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Darstellung auf dem Plan zu entnehmen (maßgebliches Stockwerk entsprechend Anlage 1, Quelle: Untersuchung VL 9631-1 vom 17.07.2024 durch Peutz Consult GmbH).
- (2) Schutz vor Verkehrslärm
- Für Wohnungen im Geltungsbereich mit Beurteilungspegel des Verkehrslärms von > 60 dB(A) im Nachtzeitraum
- mit einem Aufenthaltsraum muss dieser, bzw.
 - mit mehr als einem Aufenthaltsraum muss mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume
- über jeweils mindestens ein Fenster verfügen, das zur lärmabgewandten Seite, d.h. zum BlockInnenhof bzw. in den beiden nördlichen Baufeldern nördlich der Neustadtstraße zu den von Norden, Westen und Osten abgewandten Fassadenseiten und in dem südlichen Baufeld südlich der Neustadtstraße zu den von Norden abgewandten Fassadenseiten, ausgerichtet ist (vgl. Anlage 2, Quelle: Untersuchung VL 9631-1 vom 17.07.2024 durch Peutz Consult GmbH).
- Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu lärmabgewandten Seite orientiert sind, muss durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung gewährleistet werden, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei geöffneten Fenstern nicht überschritten wird.
- (1) Fensterunabhängige Belüftung
- An Gebäudesseiten mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von > 45 dB(A) zum Nachtzeitraum, ist bei zum Schlafen genutzten Räumen für eine ausreichende Lüftungsrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen.
- Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils $erf, R_{w,ges}$ weiterhin eingehalten wird.
- Die betroffenen Bereiche sind der Darstellung im Plan zu entnehmen (z. B. gemäß der Anlage 2 der Untersuchung VL 9631-1 vom 17.07.2024 durch Peutz Consult GmbH).
- (2) Außenwohnbereiche
- Für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, o. Ä.) an den nördlichen, östlichen und westlichen Fassaden in den beiden nördlichen Baufeldern nördlich der Neustadtstraße bzw. an den nördlichen Fassaden in dem südlichen Baufeld südlich der Neustadtstraße ist durch geeignete Maßnahmen wie z. B. eine massive Brüstung mit geschlossenen Gießelementen, sicherzustellen, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) nicht überschritten wird.

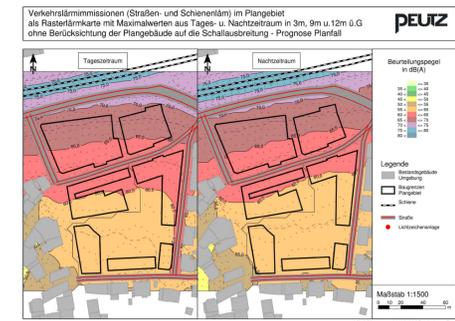


Übersichtskarte M 1:5.000

Anlage 1



Anlage 2



RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. Ausgabe 2023 Nr. 31 S.167)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Werdohl hat in seiner Sitzung am 29.11.2021 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11, "Bahnhofsviertel-Stadtmitte" - 8. Änderung "Bereich Neustadtstraße" beschlossen. Das Verfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Werdohl, den _____

(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplans Nr. 11 "Bahnhofsviertel-Stadtmitte" - 8. Änderung "Bereich Neustadtstraße" hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Werdohl vom 16.09.2024, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.09.2024 in der Zeit vom 07.10.2024 bis 05.11.2024 einschließlich offengelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.09.2024 von der Auslegung benachrichtigt.

Werdohl, den _____

(Bürgermeister)

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gem. § 4a Abs. 3 hat eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplans Nr. 11 "Bahnhofsviertel-Stadtmitte" - 8. Änderung "Bereich Neustadtstraße" mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Werdohl vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich offengelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt.

Werdohl, den _____

(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Werdohl hat in seiner Sitzung am _____ den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11 "Bahnhofsviertel-Stadtmitte" - 8. Änderung "Bereich Neustadtstraße" gefasst.

Werdohl, den _____

(Bürgermeister)

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt. Dies gilt nicht für die nachrichtlichen Übernahmen.

Werdohl, den _____

(Öffentlich best. Vermessungsingenieur)

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung wurde gem. § 6 (5) BauGB am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Werdohl, den _____

(Bürgermeister)

B. Hinweise

- Gestaltungssatzung**
Die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Werdohl „Bahnhofsviertel/Stadtmitte“ sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- Denkmalschutz und Denkmalpflege**
Für den Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständig, ist die Abteilung Bauen und Immobilienmanagement der Stadt Werdohl. Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. (...) (§ 1 DStDG)
- Entwässerung**
Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, weil das Abwassernetz nicht neu erschlossen wird, sondern entwässerungstechnisch bereits vollständig erschlossen ist.
- DIN-Normen**
Die für die Festsetzungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können im Rathaus der Stadt Werdohl, Goethestraße 51, 58791 Werdohl während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der Normen besteht beim Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin.
- Kampfmittel**
Beim Auffinden von Kampfmitteln / Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Werdohl (Tel.: 023029170) zu informieren.
- Schallschutz**
Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen Nr. 3 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.
- Erstschütterungsschutz**
Bei dem Neubau von Gebäuden oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob ein erschütterungstechnisches Gutachten gemäß DIN 4150 erforderlich ist. In den Gutachten ist die DB-Richtlinie 920.2050 zu beachten.

Stadt Werdohl

Bebauungsplan Nr. 11

"Bahnhofsviertel-Stadtmitte"

8. Änderung "Bereich Neustadtstraße"

Stand Mai 2025

M 1:500