

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Höhen der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - bezogen auf die Gebäudemitte - dürfen maximal 0,50 m über der Straßenkrone bzw. der Wohnwegoberkante liegen.
- Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.
- Der im Plan mit -oooo- gekennzeichnete Bereich ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe landschaftspflegerischer Begleitplan zum naturnahen Ausbau des Stengelbaches und ökologische Bewertung).
- Die im Plan festgesetzten Bäume sind Bindungen für die Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
- Die öffentliche Grünfläche einschließlich Kinderspielplatz ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist die im Plan eingetragene Firstrichtung bindend Untergeordnete Nebengiebel sind zulässig.
- Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist an der Eichendorffstraße eine abweichend Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind, wie im Bebauungsplan dargestellt an der östlichen Baugrenze (Straßenseite) sowie jeweils an der nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze anzubauen.
- Regelungen des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen o. ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 qm der in Frage kommenden Grundflächen (§ 1 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasservolumen von min. 1,5 ccm auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert). Der Überschuss ist dem Kanal zuzuführen.

- Für den mit (1) gekennzeichneten Bereich sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Fläche für Nebenanlagen
Bei der innerhalb des Grünbereichs festgesetzten überbaubaren Fläche ist nur die Errichtung einer Nebenanlage als Abstellmöglichkeit zulässig.

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

- Sämtliche Bauten einschließlich Garagen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70% mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden. Ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen.
- In geschlossenen Garagenhöfen sind Betonfertiggaragen zulässig. Profilblechgaragen sind zu verblenden. Flachdächer bei Garagen sind zu begrünen.
- Bei aneinandergrenzenden Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports), auch an gemeinsamer Grenze, müssen die Gebäudevorderkanten in einer Flucht stehen.
- Je Doppelhaus und Hausgruppe sind einheitliche Dacheindeckungen zu verwenden. Glasierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.
- Gauben und Dacheinschnitte sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu gestalten. Die maximale Breite darf 2/3 je Traufenlänge nicht überschreiten.
- Bei eingeschossigen Gebäuden wird die Traufhöhe bis maximal 4,00 m, bei zweigeschossigen bis max. 6,50 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßrohdecke, begrenzt.
Für ein Viertel der Gesamttraufenlänge ist eine höhere Traufe zulässig.
- Bei den Grundstücken, bei denen die überbaubaren Grundstücksflächen so zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze lediglich zur Anlage eines Vorgartens (schraffierter Bereich) geplant sind, ist die Abgrenzung zum Straßenbereich durch Rasenkantensteine auszuführen. Der Vorgarten ist naturnah gärtnerisch zu gestalten.
Auf den nicht überbaubaren Flächen (Vorgärten) ist die Anlage nicht notwendiger Stellplätze zulässig.

HINWEISE

- Gemäß den im März 1997 durch das Büro Franzen, Münster, durchgeführten Sondierungen liegen die Grundwasserstände im Plangebiet zwischen 0,80 m und 1,20 m unter Geländeoberkante. Aufgrund dieser Grundwasserverhältnisse kann eine wasserdichte Ausbauphase als sog. „Weiße Wanne“ erforderlich werden. Alternativ sollte eine Höherlegung der Gründungssohle aus dem Grundwasserschwankungsbereich, z. B. mit Verbleib des Bodenaushubs im Plangebiet, bzw. ein Verzicht auf Unterkellerung erfolgen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur-geschichtliche Bodendehnfunde, 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 dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- 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 Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
- Werden im Zuge der Bodenaushubarbeiten geruchliche Auffälligkeiten oder Bodenverunreinigungen festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und umgehend die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub 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

- Westlich des Baugebietes Rüschkampsweide befindet sich in etwa 350 m Entfernung die BAB A 1 -Hansalinie-. Im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung des Baugebietes durch Verkehrslärm erfolgte eine Überprüfung der Geräuschemission im Rahmen der aktuellen Lärminderungsplanung für das gesamte Stadtgebiet Werne. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Richtwerte der TA Lärm lediglich bei zwei Wohngebäuden im Nordwesten des Plangebietes im Dachgeschoss geringfügig überschritten werden, wobei der Schallschutz jedoch nach gutachterlicher Aussage durch die handelsüblichen Außenbauteile und Fenster gewährleistet werden kann.