

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die fertige Erdgeschossfußbodenebene darf die zugeordnete öffentliche Straßenverkehrsfläche um maximal 0,60 m überschreiten.

Die Traufhöhe darf max. 3,5 m, bezogen auf die fertige Erdgeschossfußbodenebene, nicht überschreiten. Für 1/3 der Gesamtraufenlänge ist eine höhere Traufe zulässig.

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf maximal 6,5 m, bezogen auf die fertige Erdgeschossfußbodenebene, nicht überschreiten.

2. Gemäß §9 (1) Nr. 6 BauGB

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

3. Schallschutz

Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau und VDI Richtlinie 2719 sind einzuhalten. Die dem Bahndamm zugewandten Schlafräume und Kinderzimmer sind mit Fenstern der Schallschutzklasse II und schallgedämmten Dauerlüftungen auszustatten.

4. Wasserwirtschaft

Die Verwertung und der Einbau von Recyclingbaustoffen mit einem Gesamtvolumen über 400 m³ bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Bei Unterschreiten der Mengenschwelle ist eine Anzeige 4 Wochen vor Einbaubeginn ausreichend. In beiden Fällen sind Daten zum vorgesehenen Verwertungsgut sowie zur hydrogeologischen Eignung des Einbauortes vorzulegen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. nach Zustimmung der Kreisverwaltung Unna zu der angezeigten Verwertungsmaßnahme begonnen werden.

Hinweise

Im Plangebiet sollte der Abfluss des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Rückhaltung verhindert, vermindert oder merklich verlangsamt werden. Für Fußwege und Parkplätze sollten durchlässige Materialien verwendet werden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

Grundwasserabsenkungen bedürfen der Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen kann auch für Gebäudedrainagen 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 Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann somit eine wasserdichte Ausbauweise als sog. „Weiße bzw. Schwarze Wanne“ erforderlich werden. Kellerfenster und Lichtschächte sind nur oberhalb des maximalen Grundwasserstandes anzuordnen.

Zur Minimierung der Niederschlagswassereinleitungen in den Mischwasserkanal sollte das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen o.a.) durch geeignete Anlagen (z.B. Zisternen) aufgefangen und auf dem Grundstück verwertet werden. Für je 100 m² der versiegelten Fläche des Baugrundstücks (§19 BauNVO) wird empfohlen, ein Regenwasserrückhaltevolumen / Speichervolumen von mindestens 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen. Der Überschuss wird dem Kanal zugeführt.

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 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 (4) DSchG NW).

Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden (§ 9 (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.

Werden bei Durchführung von Bauvorhaben Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, erduntypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) angetroffen, sind die Arbeiten einzustellen und die Kreisverwaltung Unna als Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten. Das weitere Vorgehen ist mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

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).