

# Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 6 **Baunutzungsverordnung** - Mischgebiet - sind im Planbereich nur die unter Abs. 1 sowie Abs. 2 Nr. 1 - aufgeführten Nutzungen zulässig.
2. Für die im Plan nachrichtlich dargestellten geplanten Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sekundäre Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch erforderlich .

Tabelle: Erforderliche Schalldämmung in dB der Außenbauteile der Wohnhäuser

Bauteil	Signatur	■ ■ ■ ■	● ● ●	ohne Signatur
gesamte Außenfläche	$R'_{w,res}$	40	36	
Fenster <sup>1)</sup>	$R_{w,E}$	37	32	
	SSK	3	2	
Wand	$R'_w$	45	45	
Dach	$R'_w$	45	45	
Lüftungseinrichtung	$D_{n,w}$	45	-	

<sup>1)</sup> bewertetes Schalldämm-Maß am Bau im eingebauten betriebsbereiten Zustand einschließlich Rollkasten

Die Anforderungen an die Schalldämmung für die o.g. Fassadenbereiche sind im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur angegeben. Die Geräuschimmissionsuntersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 3, Auf den im Plangebiet festgesetzten Baumstandorten ist je eine Stieleiche, Winterlinde, Buche oder ein Bergahorn mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 4, Die zeichnerisch festgesetzten vorhandenen Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 5, Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit Flachdächern sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. Nr. 25 a BauGB)
6. Für die Flächen, für die im Bebauungsplan die Errichtung von Garagengeschossen bzw. Tiefgaragen festgesetzt ist, sind die Garagengeschosse nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl anzurechnen. Sofern notwendige Garagen unterhalb der Erdoberfläche angeordnet werden, ist die zulässige Geschossfläche insoweit, um die Geschossfläche dieser Anlagen zu erhöhen. (§ 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §21 aBauNVO)
7. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 BauO NW:

Sämtliche Bauten sind mit einem Flächenanteil von min, 70 % mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden. Ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen,

Je Doppelhaus bzw. Hausgruppe ist ein einheitlicher Vormauerstein und eine einheitliche Dacheindeckung zu verwenden. Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Betondachsteine zulässig. Glänzende oder glasierte Dachziegel sind ausgeschlossen,

Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist bindend. Untergeordnete Nebengiebel sind zulässig.

Bei den im Plan mit Satteldach festgesetzten Gebäuden ist ein Drempel von max. 0,70 m gemessen von OK Obergeschossdecke bis OK Widerlager zulässig. Für ein Viertel der Gesamtraufenlänge ist ein höherer Drempel zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis max. 2/3 je Traufenlänge zulässig.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist im Plangebiet mit einer verbindlichen Höhe über N.N. festgesetzt.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind naturnah gärtnerisch zu gestalten. Als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nur Rasenkantensteine zulässig, Nur für die Flächen, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind, ist die Einfriedigung des Grundstücks durch Hecken zulässig.

Stellplätze sind in Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder sonstigem wasserdurchlässigen Material auszuführen

## Hinweise:

### 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 dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege. Außenstelle Olpe (Tel, 0 27 61/12 61, Fax 0 27 61/24 66), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden 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)

### Bergbau

Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 Baugesetzbuch). Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. BBergG) mit der Bergbau AG Westfalen, Silberstr. 22. Dortmund, Kontakt aufzunehmen

### Altlasten

Auf dem Flurstück 855. Flur 32, Gemarkung Werne-Stadt, befand sich bis Anfang der 60-er Jahre eine Tankstelle mit Kfz-Reparaturwerkstatt. Vor allem im östlichen Teil des Grundstücks sind daher Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen, so dass z. B. bei **Nutzungsänderung** oder Abriß der vorhandenen Gebäude weitergehende Boden Untersuchungen erforderlich werden können. Die entsprechende Fläche ist als Altlasten verdachtsfläche gekennzeichnet.

### Dezentrale Regenwasserversickerung

Die Möglichkeiten zur dezentralen Regenwasserversickerung sind im Rahmen eines Baugrundgutachtens durch das Büro Franke, Münster, untersucht worden. Aufgrund der vorhandenen Boden und Grundwasserverhältnisse wird den Bauherren dabei eine Kombination aus **Wasserspeicher** und Versickerung empfohlen. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.