

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN und GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
für den Bebauungsplan 57/3 "Werner Straße / Geiststraße", Werne**

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

- 1.1 Die Dachneigung beträgt für den Bereich WA1 zwischen 30 und 55 Grad, für den Bereich WA2 zwischen 30 und 45 Grad und für den MI-Bereich 30 bis 45 Grad Nebengebäude, Carports bzw. Garagen können als Flachdach ausgebildet werden.
- 1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung, Firsthöhe und Vormauerstein (s. Punkt 1.6) zulässig.
- 1.3 Die maximale Firsthöhe der jeweiligen Gebäude beträgt im Bereich WA2 9,50 m, Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des Firstes und der auf dem jeweiligen Grundstück anzutreffenden Geländehöhe.
- 1.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Dachgauben dürfen in maximaler Breite 2/3 je Trauflänge nicht überschreiten. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mind. 1,25 m entfernt bleiben.
- 1.5 Dach- und Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zugelassen. Es sind Pflanzsubstrate mit wasserspeichernden Eigenschaften wie Blähton, Basaltlava o. ä. zu verwenden.
- 1.6 Sämtliche Bauten und die Garagen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden. Ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen. Außerdem werden glasierte Dacheindeckungen ausgeschlossen.

**2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE,
bewegliche Abfallbehälter und Garagen**
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Müllboxen sind mit Hecken. Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen.

3. GESTALTUNG DER NICHTÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

- 3.1 Befestigte Flächen sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Sie sind so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert und nicht in die Kanalisation abgeleitet wird.
- 3.2 Eine Einfriedung der Grundstücksgrenzen ist nur durch gewachsene Strauchgruppen oder geschnittene Hecken zulässig.
Im Bereich von Terrassen können auf einer Länge von 6 m Einfriedungen mit anderen Materialien verwendet werden.

4. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOT
(§ 9, Abs 1 Nr 25 a+b BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW treffen dazu konkrete Regelungen

Bei der geplanten Bebauung und den vorgesehenen Verkehrsflächen handelt es sich um Eingriffe in Natur und Landschaft, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Zur Absicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 4.1 Jedes Grundstück ist an seiner rückwärtigen Grundstücksgrenze entsprechend der zeichnerischen Festsetzung mit einer Hecke einzufrieden. Als Heckenpflanzen sind nur heimische Gehölze wie beispielsweise Hainbuche, Liguster, Rotbuche oder Weißdorn, 2x verpflanzt, zu verwenden. Die Hecken sind als 1-reihige, freiwachsende Hecken in einer Breite von 100 cm je Grundstücksseite anzulegen und in einer Endwuchshöhe von bis zu 180 cm zu pflegen. Zwischen den einzelnen Heckenpflanzen ist ein Pflanzabstand von 1 m einzuhalten. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.
- 4.2 Die privaten Grünflächen sind naturnah gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 60 m² vollständig versiegelte Fläche (d.h. ohne anschließende Versickerung des Oberflächenwassers) ist ein kleinkroniger heimischer Baum II oder III. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gemessen in 1 m Höhe fachgerecht zu pflanzen.
Als Pflanzenarten sind nur Hainbuchen, Kugel- und Feldahorn, Ebereschen oder Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5. VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)

Entsprechend der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 07.03.1995 ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (gem. § 51a LWG).

Die für das Plangebiet zu beachtenden Verwendungsgebote für das Niederschlagswasser richten sich nach dem für das Planungsgebiet erstellten Baugeologischen Gutachten.

6. ENERGIEEINSPARUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Der Energieverbrauch ist durch Wärmedämmung gemäß der Wärmeschutzverordnung in der gültigen Fassung und passive Nutzung der Sonnenenergie auf einen Heizenergiebedarf von 40 - 70 kWh / m² / a zu beschränken. Wegen der negativen Gesamtenergiebilanz ist auf die Beheizung mit elektrischer Energie zu verzichten.

HINWEISE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel. 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen, und die Entdeckungsstätte ist mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DschG NW).

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Das Hauptversorgungskabel (Niederspannung) für die elektrische Versorgung der Neubaubereiche befindet sich längs der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Entgegen der üblichen Planungen sollten die Hausanschlußkästen und E-Verteilungen daher im rückwärtigen Teil der Gebäude untergebracht werden.