

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN

### 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 Fertiggaragen zulässig. Flachdächer bei Garagen sind zu begrünen.
- Je Doppelhaus und Hausgruppe sind einheitliche Dacheindeckungen zu verwenden. Glasierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen
- Bei aneinandergrenzenden Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports), auch an gemeinsamer Grenze, müssen die Gebäude vorderkanten in einer Flucht stehen.
- Bei eingeschossigen Gebäuden wird die Traufe bis max. 3,75 m, bei zweigeschossigen bis max. 6,25 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoß Rohdecke, begrenzt.  
Für ein Viertel der Gesamtraufenlänge ist eine höhere Traufe zulässig.
- Gauben und Dacheinschnitte sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu gestalten. Die max. Breite darf 2/3 je Traufenlänge nicht überschreiten.
- Bei den Grundstücken, bei denen die überbaubaren Grundstücksflächen so zur 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.
- Wo die Hausgartenbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m als Sichtschutz zur Einfriedung der Grundstücke zulässig. Die Hecken müssen in einem Abstand von mindestens 0,70 m zur Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) hin gepflanzt, werden.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen (Vorgärten) ist die Anlage nicht notwendiger Stellplätze zulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- > Die Höhen der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - bezogen auf die Gebäudemitte - sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- > Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten geplanten Gebäude - xxxx - sind sekundäre Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 Baugesetzbuch erforderlich. An den markierten Fassadenbereichen sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Die Wände, die Dachschrägen und die Abseiten müssen ein bewährtes Schalldämm-Maß von  $R'w = 45$  dB erreichen. Dafür sind Wände aus Mauerwerk von einer Dicke von 175 mm, beidseitig geputzt, ausreichend. Für die Dachschrägen ist z. B. folgender Ausbau schalltechnisch ausreichend:

Aufbau von oben nach unten:

- Betondachsteine
- Lattung, Konterlattung und Unterspannbahn
  - > 40 mm Luftraum
  - > 120 mm Mineralfaserdämmstoff zwischen den Sparren
- **Dampfbremse**
- Verkleidung auf Querlattung, z. B. Gipskartonplatten 12,5 mm

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwälle mit einer Höhe von 3,0 m, bezogen auf das Niveau der Freiflächen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. (s. Schalltechnische Untersuchung durch das Büro für technische Akustik und Bauphysik Bauer und Schwetzke, Dortmund, vom 11.05.1994)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB festgesetzt.

Der im Plan mit -oooo- gekennzeichnete Bereich ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, SträHällouchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 0 Abs. 1 Nr. 25 s) BauGB - Fläche für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen -(s. Ökologische Bewertung vom Juni 1997)

Das Gebiet des geplanten Bolzplatzes ist als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist im Bereich Buchenstraße, geplante Birkenstraße und Knüvenstraße eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist die im Plan eingetragene Firstrichtung bindend. Untergeordnete Nebengiebel sind zulässig.

## 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, 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 Bodendenkmaipflege, 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 Bergbau AG Westfalen, Silberstraße 22, Dortmund, Kontakt aufzunehmen.
- "A," "B," "C" Zuordnung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen zur jeweiligen Baufäche

### 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 m<sup>2</sup> der in Frage kommenden Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasservolumen von min. 1,5 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert). Der Überschuß ist im nördlichen Bereich in den Graben einzuleiten, im südlichen dem Kanal zuzuführen