

**ANHANG zur Synopse der Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB** (eingegangene Stellungnahmen  
im Anschluss an eine digitale Bürgerinformation vom 25.03.2021)

Beteiligte\*r 1 25.03.2021

Anlage: Seite 1

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Textliche Festsetzungen § 9 Absatz 1+2 Bau GB

#### 1. **Ausschluß/Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen** gem. § 1 (5) i.V. m. § 1 (9) Bau NVO

1.1 In dem gem. § 4 Bau NVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Bau NVO sind ausgeschlossen.

#### 2. **Höhenlage der Gebäude** gem § 9 Abs. 2 **BauGB**

2.1 Die fertige Erdgeschoßfußbodenebene darf die zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche, Wohnwegoberkante bzw. der GFL-Flächen um max. 0,5 m überschreiten.

#### 2.2 **Stellung der baulichen Anlagen**

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB ist keine Firstrichtung bindend festgesetzt, um eine optimale Ausrichtung von Solaranlagen zu **ermöglichen**.

2.3 Es werden maximal 2 WE für freistehende Wohnhäuser und 1 WE für Doppelhaushälften festgesetzt.

#### 3. **Stellplätze und deren Aufstellflächen**

gem. § 12 (6) Bau NVO i V. mit § 9 (1) Nr. 22 BauGB

3.1 Die Unterbrechung der Vorgartenfläche durch Zufahrten, Zuwegungen sowie für die Anlage eines Stellplatzes ist zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt nur eine Seite als Vorgartenfläche, so daß für die andere Seite die Errichtung einer Garage / eines Carports / eines Stellplatzes zulässig ist.

3.2 Pro **Wohneinheit** werden 2 Stellplätze festgesetzt.

3.3 Die Länge der Zufahrt vor dem Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 5 m betragen.

#### 4. **Firshöhe**

gem. § 9 (2) und (4) BauGB i.V. m. § 18 (1) Bau NVO

4.1 Die Firshöhe (FH) ist das Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoßfertigboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

4.2 In dem allgem. Wohngebiet WA darf die Firshöhe max. 10,80 m betragen.

In dem südlichen Bereich des Mischgebietes MI darf die Firshöhe max. 10,80 m betragen.

**5. Traufhöhe** gem. § 9 (2) und (4) BauGB i.V. m. § 18 (1) Bau NVO

**5.1 H) Ist das Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschossfertigboden bis Schnittpunkt Außenwand mit**

Oberkante Dachhaut.

5.2 In dem allgem, Wohngebiet WA darf die Traufhöhe max. 3,80 m betragen.

In dem südlichen Bereich des Mischgebietes MI darf die Traufhöhe max. 3,80 m betragen.

5.3 Bei den Trauffassaden sind Abweichungen (Wintergärten, Vorbauten, Erker) von der vorgegebenen max. Traufhöhe auf 1/2 einer Traufenlänge zulässig.

**6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) 25 BauGB.**

6.1 Die geplanten Anpflanzungen von Bäumen - wie im Bebauungsplan dargestellt - ist gemäß § 9 (1)

25 a BauGB festgesetzt.

Der im Plan mit -<sup>0000</sup> - gekennzeichnete Bereich ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9, Abs. (1), 25 a BauGB - Fläche für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen - (s. ökologische Bewertung). Im Bereich der Südgrenze der Grundstücke Baaken/Selmer Straße kann diese Fläche durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

7. Schallschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB,

7.1 Schienenverkehrsgeräusche

Für die zum Bahndamm ausgerichtete Bebauung wurden Lärmpegelbereiche nach dem Gutachten vom Institut für Schall- und Wärmeschutz Essen vom 18.02.1999 festgelegt. Die Schallschutzzonen sind bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Räume einzuhalten und mit Schallschutzfenstern gem. Gutachten auszuführen.

7.2 Lärmpegelbereiche für festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen und entsprechende Schallschutzklassen.

xx xx xx

56 bis 60 dB (A)

Lärmpegelbereich II  
Schallschutzklasse 2 Wand  
=- 40 dB Fenster = 30 dB

- 7.3 Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau und VDI Richtlinien 2719 sind einzuhalten; die dem Bahndamm zugewandten Schlafräume sind mit schallgedämmten Dauerlüftungen auszustatten.
- 7.4 Es sind Fenster der Schallschutzklasse 2 als Schutzmaßnahme einzubauen (übliche Isolierverglasung entspricht der Schallschutzklasse 2).
- 7.4.a) In den mit <sup>3</sup> gekennzeichneten Baufeldern sind bei Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken, bei den nach Norden geneigten Dachflächen nur nicht zu öffnende Fenster der Schallschutzklasse 2 zugelassen.
- 7.5 Gewerbelärm
- 7.6 Im Bereich des Tischlereibetriebes und der Bauschlosserei im östlichen Teil des Mi-Gebietes ist zur Minderung des Lärmpegels ein Schallschutzwall von 4,00 m Höhe mit einer daraufstehenden Schallschutzwand von 2,50 m Höhe (Gesamthöhe 6,50 m) festgesetzt. Der Wall und die Wand sind mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen.
- 7.7 In den mit 2 gekennzeichneten Baufeldern sind die nach Osten, Norden und Westen orientierten Schlafräume mit schallgeschützten Dauerlüftungen zu versehen.
8. Dezentrale Regenwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB.
- 8.1 Regelungen des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird empfohlen 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. Der Überschuß ist dem Kanal zuzuführen.
9. Altlastenverdachtsfläche gem. § 5 (3) Nr. 3, (4) BauGB.
- 9.1 Im Altlastenverzeichnis des Kreises Unna ist die mit X markierte Fläche als Altlastenverdachtsfläche geführt.  
Wird in diesem Bereich eine Bebauung mit einer Wohnnutzung durchgeführt, muß die Fläche auf Altlasten überprüft und ggf. ein Bodenaustausch zur Beseitigung einer evtl. Altlast vorgenommen werden.

Beteiligte\*r 1 25.03.2021

Anlage: Seite 4

## BAUORDNUNGRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für den Bebauungsplan 13 B „Baaken-Ost“ werden nachfolgende gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt:

### **1. Dächer**

- 1.a Für alle Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmen von der Dachform und -Neigung können für Wintergärten, untergeordnete Vor- und Anbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Gründächer zugelassen werden.
- 1.b Gauben und Dacheinschnitte sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu gestalten. Die max. Breite darf 2/3 je Traufenlänge nicht überschreiten. Aufbauten oder Dacheinschnitte sind mind. 1,25 m von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand zurückzusetzen.
- 1.c Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Dacheindeckungen vorzusehen.

### **2. Baugestaltung**

- 2.a Sämtliche Bauten einschl. Garagen, Fertiggaragen und Nebenanlagen, sind mit einem Flächenanteil von mind. 70 % der nicht verglasten Fassadenflächen mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden. Ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen.
- 2.b Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser) und Hausgruppen müssen einheitliches Material und Farbe erhalten.
- 2.c Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt.

### **3. Garagen**

- 3.a Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind Flachdächer festgesetzt, sie sind extensiv zu begrünen.
- 3.b Zur Reduzierung des hohen Versiegelungsgrades sind die Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

### **4. Einfriedungen und Grundstücksgestaltung**

- 4.a Bei den Grundstücken, im Plan mit \ \ \ \ \ gekennzeichnet, bei denen die überbaubaren Grundstücksflächen so zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert sind, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze lediglich zur Anlage eines Vorgartens in 2 m bis 5 m Tiefe geplant sind, ist die Abgrenzung zum Straßenbereich durch Rasenkantensteine auszuführen. Der Vorgarten ist naturnah gärtnerisch zu gestalten. Dort, wo die Hausgartenbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind Hecken aus heimischen Gehölzarten bis zu einer Höhe von 2,00 m als Sichtschutz zur Einfriedung der Grundstücke im Abstand von 1,00 m zur Straßengrenze zulässig. Andere Einfriedungen, z. B. Mauern oder Holzpalisaden, sind nicht 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 Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel: 02761/93750, 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 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 KW)
- « Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen,  
Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg, - Dez, 22 - Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg, Tel: 0 29 31 / 82 21 44 oder 0 23 31 / 6 92 70

Beteiligte\*r 1 28.03.2021

Anlage 1:



Anlage 2:



Beteiligte\*r 3 04.04.2021

Anlage:

