

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3) Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO**

- 3.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes (Wibbeltstraße 33 - 37) sind Baukörper auf der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

### **4) Höhenlage der Gebäude gem. § 9 (2) BauGB**

- 4.1 Die fertige Erdgeschoßfußbodenebene darf die zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche bzw. Wohnwegoberkante um max. 0,5 m überschreiten.

### **6) Firsthöhe gem. § 9 (2) und (4) BauGB i.V. m. § 18 (1) BauNVO**

- 6.1 Die Firsthöhe (FH) ist das Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschossfertigboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

### **7) Traufhöhe gem. § 9 (2) und (4) BauGB i.V. m. § 18 (1) BauNVO**

- 7.1 Die Traufhöhe (TH) ist das Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschossfertigboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
- 7.2 Dort wo eine Traufhöhe festgesetzt ist, ist für max. ein Viertel der Gesamtraufenlänge eine höhere Traufe zulässig.

### **10) Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB**

- 10.2 Die vorhandene zeichnerisch festgesetzte Wallhecke im Süden des Plangebietes zwischen Schottlandstraße und Bundesbahndamm entlang des vorhandenen/geplanten Fußweges ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB nachzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **11) Schallschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- 11.1 Für die zum Bahndamm ausgerichteten Bebauungen wurden Lärmpegelbereiche nach dem Gutachten vom Institut für Schall- und Wärmeschutz Essen vom 03.01.1990 und ergänzt am 29.03.1996 festgelegt. Die Schallschutz-zonen sind bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Räume einzuhalten. Die Schallschutzfenster sind gem. Gutachten auszuführen.

## 11.2 Lärmpegelbereiche für festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen und entsprechende Schallschutzklassen

xxxxxx	56 bis 60 dB(A)	(max. 2 Wohngeschosse) Lärmpegelbereich II empfohlene Schallschutz- klasse 3
xx-xx-xx	56 bis 60 dB(A)	(bis 3 Wohngeschosse) Lärmpegelbereich II Schallschutzklasse 2
x-x-x-x-	bis 55 dB(A)	Lärmpegelbereich I Schallschutzklasse 2

11.3 Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau und VDI Richtlinien 2719 sind einzuhalten. Es wird empfohlen, die Wohn- und Schlafräume zur schallabgewandten Seite auszurichten.

14. Bei privaten Spielflächen für Kleinkinder auf den Wohngrundstücken mit mehr als 2 Wohneinheiten pro Gebäude ist die Satzung der Stadt Werne über Kinderspielflächen vom 19.07.2000 anzuwenden (Amtsblatt, IV A/6).

# **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V. m. § 9 (4) BauGB

## **1) Dächer**

- 1a 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.
- 1b Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die max. Breite darf 2/3 je Traufenlänge nicht überschreiten.
- 1c Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Dacheindeckungen vorzusehen.

## **2) Baugestaltung**

- 2a Sämtliche Bauten einschl. Garagen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % der nicht verglasten Fassadenflächen mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden.  
Ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen.
- 2b Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser und Hausgruppen) müssen einheitliches Material und Farbe erhalten.
- 2c Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Oberkante des Erdgeschoßfußbodens vorzusehen.  
Je Hausgruppe ist nur ein Höhenversatz zulässig.

## **3) Garagen**

- 3a Für Garagen und überdachte Stellplätze sind Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung bis 25° zulässig.
- 3b Bei aneinandergrenzenden offenen und geschlossenen Garagen und überdachten Stellplätzen, auch an gemeinsamer Grenze, müssen die Gebäudevorderkanten in einer Flucht stehen.

## **4) Einfriedungen und Grundstücksgestaltung**

- 4a Bei den Grundstücken, bei denen die überbaubaren Grundstücksflächen so zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze lediglich zur Anlage eines Vorgartens geplant sind, ist die Abgrenzung zum Straßenbereich durch Rasenkantensteine auszuführen.  
Der Vorgarten ist gärtnerisch zu gestalten.

## 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 Unterer 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 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 Sicherheitsmaßnahmen (§ 110 ff. BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
- Werden im Zuge der Bodenaushubarbeiten geruchliche Auffälligkeiten oder Bodenverunreinigungen festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und umgehend die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Böden einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Für die auf den Flurstücken 550 und 708, Flur 39, Gemarkung Werne-Stadt, gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichneten Bereiche sind im Baugenehmigungsverfahren vorab zur Ermittlung möglicher Belastungen durch Altlasten Untergrunduntersuchungen durchzuführen. Der exakte Umfang der Untersuchungen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen.
- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub 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

- Versickerungen können nur dann zugelassen werden, wenn für die für Versickerung vorgesehenen Bereiche hydrogeologische Bodengutachten vorgelegt werden, aus denen ersichtlich ist, dass die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens gegeben ist, der Grundwasserflurabstand ausreicht und der Boden sowie das Grundwasser in diesen Bereichen keine Kontamination aufweisen.

- 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 Wasserdurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann somit eine wasserdichte Ausbauweise als sog. „Weiße bzw. Schwarze Wanne“ werden.

