

# Textliche Festsetzungen

## **1. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

## **2. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

## **3. Gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i.V.m. mit § 12 BauNVO**

Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **4. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Der im Plan festgesetzte Schutzstreifen zum Gehölzstreifen zur Graf-Westerholt-Straße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, das gilt auch für Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

## **5. Gestaltung von Doppelhäusern gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung und Dachform, der Dachüberstände, der Dachaufbauten und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung/Höhe von Traufe und First gleich zu gestalten.

## **6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Zwischen dem benachbarten Grundstück (Flurstück 1969) und der ersten Baureihe ist wie zeichnerisch festgesetzt eine Lärmschutzwand mit der im Plan angegebenen Höhe zu errichten. Das Material der Lärmschutzwand muss mindestens ein Luftschalldämm-Maß von 25 dB aufweisen. Die Oberflächen der Lärmschutzwand müssen absorbierend ausgeführt sein.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im gesamten Plangebiet (Lärmpegelbereich III) die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen

Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß dem ermittelten Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau erreicht werden.

#### **Bereich A im Plangebiet:**

Im Bereich A sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

#### **Bereich B im Plangebiet:**

Im Bereich B sind für Schlafräume und Kinderzimmer in allen Geschossen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Aufenthaltsräume sind im Ober- und Dachgeschoss schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

Im Ober- und Dachgeschoss werden innerhalb eines Abstandes von 9 m zur Grundstücksgrenze zum gewerblich genutzten nordöstlich gelegenen Nachbargrundstück offenbare Fenster in Aufenthaltsräumen ausgeschlossen. Im übrigen Bereich B dürfen im Ober- und Dachgeschoss offenbare Fenster in Aufenthaltsräumen nur in Fassaden/Dachflächen mit einer Ausrichtung zwischen 45° und 225° verwendet werden (0° entspricht Norden, positive Drehrichtung gegen den Uhrzeigersinn).

#### **Bereich C im Plangebiet:**

Im Bereich C sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die mindestens ein Fenster an einer nordöstlichen Fassadenseite besitzen, keine Lüftungssysteme vorzusehen. Für alle anderen Schlafräume und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

# Hinweise

## Lärmschutz

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß ohne Korrektur für das Verhältnis Raumaußenfläche/Grundfläche ergibt sich aus Tabelle 8 der DIN 4109:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume <sup>1</sup> und ähnliches
	Tags	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	dB (A)		
III	61 bis 65	35	30

<sup>1</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 2-1: Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109, Tabelle 8.

## Wasser

- 1.) Die Entwässerung im gesamten Bereich sieht die Einleitung von Niederschlags- und Schmutzwasser im Mischsystem vor.
- 2.) Zur Minimierung der Niederschlagswassereinleitungen in die vorhandene Mischwasserkanalisation sollte eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken in Form von z.B. Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung vorgesehen werden.
- 3.) Gem. § 49 WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, einen Monat vor Beginn schriftlich anzuzeigen. Sollten für die geplanten Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 WHG direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.
- 4.) Da über die Höhe des Grundwassers keine Kenntnisse vorliegen, wird bei einer Unterkellerung der Gebäude die Erstellung einer sogenannten "weißen Wanne" empfohlen.

5.) Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

### **Denkmalschutz**

1.) Die ehemalige Landhecke, im Süden des Plangebiets, ist stark durch Gartenabfallablagerung verformt und nicht mehr erkennbar. Dadurch erfüllt sie nicht mehr die Kriterien eines Bodendenkmals, ist jedoch noch als Bodenerkunde anzusehen. Zu Beginn der Erschließung soll dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax 02761/9375-20) die Möglichkeit eingeräumt werden, diese mit Hilfe eines Schnitts zu dokumentieren.

2.) 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. 02761/9375-0, Fax 02761/9375-20), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

### **Kampfmittel**

Weist der Erdaushub bei Durchführung der Bauvorhaben 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)