Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE*) sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz vor Verkehrslärm
In den im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" ist für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmaß).
Bei Schlafräumen, wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen, werden zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen II und III gekennzeichneten Ost-, Süd- und Nordseiten der Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R` w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
Erforderliche Schalldämm-Maße (erf R' w. res)		
II / 56 bis 60 dB(A)	30	30
III / 61 bis 65 dB(A)	35	30

Bei einer baulichen Nutzung des Flurstücks 587 ist zudem eine Firsthöhe von mindestens 7,50 m einzuhalten. Sollte das Grundstück mit mehreren Wohngebäuden bebaut werden, sind die Baulücken der neuen Gebäude durch Garagen oder sonstige bauliche Anlagen mit einer Mindestfirsthöhe von 7,50 m zu schließen. Auch ist eine künftige Nutzung des Außenbereiches - z. B. Terrassen und Gärten - nur auf der von der Detmolder Straße abgewandten Seite der Bebauung zulässig.

Um die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet auch auf den sich westlich der möglichen Gebäude anschließenden Freiflächen (Terrassen, Gärten) einzuhalten, wird ferner festgesetzt, dass im südlichen und östlichen Grenzbereich der Parzelle 587 außerhalb der Bebauung eine ≥ 40 m lange Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über Gradiente der Detmolder Straße zu errichten ist (näheres s. schalltechnische Untersuchung).

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweise

- Das systematische Absuchen der zu bebauenden Flächen und der Baugruben durch den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg ist erforderlich. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

- Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des mit Verordnung vom 21.04.1981 (s. Abl. Reg. Dt. 1981, S. 143-147) festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Paderborn, gültig in der Fassung der Änderungsverordnung vom 09.04.1997 (s. Abl. Reg. Dt. 1997, S. 101-102).

- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)vom 14.7.1994 (GV NW S. 666),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 1.3.2000 (GV NRW S. 256),
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GV NW S. 926),
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S. 568),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 (BGBl. I S. 2350),
- Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502) ,

jeweils in der zz. geltenden Fassung.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht.

Die innerhalb der Grundstücksflächen gestrichelt dargestellten Gebäudeumrisse und die vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen sind unverbindlicheVorschläge und keine Festsetzung des Bebauungsplanes.

Städtebaulicher Entwurf: Hubert Daniel
Planzeichnung: Angelika Bunte Stand: Dezember 2006

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
GE*	Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

Maß der baulichen Nutzung

z.B. **0,4**	Grundflächenzahl
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
z.B. **I**	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

	Baugrenze
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
SD	Satteldach
FD	Flachdach
z.B. **27°**	Dachneigung
	Firstrichtung

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Sichtdreieck

Flächen für Versorgungsanlagen

	Versorgungsfläche für Fernmeldeeinrichtungen
KV / KSt	Kabelverteilerschrank / Kleinnetzstation
	Kabeltrasse

Schutzmaßnahmen

	Erhaltungsgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen

	Grenze des Änderungsbereiches
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Lärmschutzwand mindestens 2,0 m Höhe
	Kennzeichnung der Baugrenzen in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB gemäß den dargestellten Lärmpegelbereichen II - III erforderlich sind (s. auch textliche Festsetzungen)

Weitere Nutzungsarten

	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nachrichtliche Darstellungen

(ND)	Naturdenkmal

Bestandsangaben

I	Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
I	Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
120	Höhenlinie
. 140,1	Höhenpunkt
	Flurgrenze
	Weitere Signaturen siehe DIN 18 702