

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

-  **Lärmpegelbereich II** nach DIN 4109
Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ähnliches erf. R'w,res = 30 dB
-  **Lärmpegelbereich III** nach DIN 4109
Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ähnliches erf. R'w,res = 35 dB
-  **Abgrenzung** zwischen Lärmpegelbereich II und III

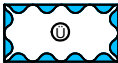
Für die Gebäudeseiten entlang der östlichen Baugrenze darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" gemäß DIN 4109 ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden. Für sonstige Minderungen des "maßgeblichen Außenlärmpegels" ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Weiterhin sind für alle Schlafräume und Kinderzimmer im Änderungsbereich, die als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der ermittelten Nacht-Beurteilungspegel von L > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB



Überschwemmungsgebiet - von Bebauung freizuhalten
Die vorhandene Geländehöhe im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen darf nicht verändert werden

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im Überschwemmungsgebiet und des geringen Grundwasser-Flur-Abstandes ist der Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Abbruchmaterialien) und / oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
Es sind ausschließlich inerte Baustoffe wie Kalksteinschotter oder -splitt bzw. nachweislich unbelastete Bodenmaterialien der Qualität LAGA Z 0 - Boden (2004) einzubauen.

Für die als Überschwemmungsbereich gekennzeichnete Fläche ist zu beachten, dass dieser Bereich nicht höhenmäßig verändert werden darf. Demnach kann dieser Bereich nur mit Bodenmaterialien der nachgewiesenen Qualität Z 0 (LAGA 2004) angefüllt werden, wenn im Vorfeld Materialien in gleicher Mächtigkeit ausgekoffert wurden. Eine Aufhöhung um 0,6 m, wie im Bodenmanagementkonzept auf S. 9 angeführt, ist nur in den Außenbereichen außerhalb des Überschwemmungsgebietes zulässig.

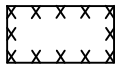
7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB

Zur Regelung der Erfordernisse in Bezug auf die Altlasten hat das Büro Wessling GmbH, Bochum, im Februar 2014 ein Bodenmanagementkonzept erstellt und mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden abgestimmt.
Dieses Konzept ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1G. Die Vorgaben des Bodenmanagementkonzeptes sind bei der Umsetzung der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1 G festgesetzten Nutzungen zu beachten und einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Umsetzung der auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen erst zulässig, wenn die Maßnahmen des Bodenmanagementkonzeptes wie folgt abgeschlossen sind.

- Alle im Rahmen der Umsetzung des Bodenmanagementkonzeptes durchzuführenden Bodenaushub- und -umlagerungsarbeiten sind von einem Altlastensachverständigen zu begleiten. Der Altlastensachverständige ist dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden vorab zu benennen.
- Zum Nachweis des Sanierungserfolges ist nach dem Auskoffern der Auf- und Anfüllmaßnahmen der anstehende gewachsene Boden repräsentativ in einzelnen Teilflächen bzw. Sanierungsgruben zu beproben und gemäß LAGA "Boden" (2004) im Feststoff und Eluat zu analysieren. Die Analyseergebnisse sind dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zur Prüfung vorzulegen.

- An- und Auffüllungsmaterialien mit Schadstoffgehalten < Z 1 Zuordnungswerten können aufgrund der Prüfwertüberschreitungen der BBodSchV für die Parameter Arsen, Blei, Cadmium und Nickel nur dann verbleiben, wenn für die o. g. Schwermetalle die entsprechenden Z 0-Zuordnungswerte der LAGA 2004 "Boden" eingehalten werden.
- Mit der Verfüllung der Sanierungsbereiche bzw. der Baugruben darf erst nach Zustimmung durch den Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden, begonnen werden.
- Der Altlastensachverständige hat die durchzuführenden o. g. Maßnahmen in einem schriftlichen Abschlussbericht mit entsprechenden Photos sowie in einem Lageplan mit den einzelnen Sanierungsbereichen zu dokumentieren.
Im Bericht sind auch die genauen Mengen der ausgekofferten, umgelagerten sowie der externen Materialien zu benennen.
Der Bericht ist dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, vorzulegen.
- Der Beginn und das Ende der durchzuführenden Maßnahmen ist dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, schriftlich anzuzeigen.



Altlastenverdachtsfläche Nr. 08/173 im Altlastenkataster des Kreises Unna
Die Flurstücke 1631 und 1632 sind Bestandteil der Stellplatzfläche und Zufahrt. Die Flächen sind versiegelt.

Sollten in diesem Bereich bauliche Veränderungen, welche mit einer Entscheidung sowie Eingriffen in den Boden einhergehen, vorgenommen werden, ist im Vorfeld der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beteiligen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

8. Sonstige Planzeichen

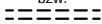


Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Zweckbestimmung: Stellplätze



Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belastete / zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

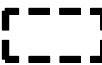


GFL 1: Geh-/Fahrrecht zugunsten der Nutzer der an die private Verkehrsfläche angrenzenden Stellplätze; Leitungsrecht zugunsten der Stadt Werne und der Versorgungsträger

GFL 2: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Werne und der Versorgungsträger; Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

GFL 3: Geh-/Fahr-/Leitungsrecht zugunsten der Stadt Werne und der Versorger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des Änderungsbereiches

BESTANDSDARSTELLUNGEN und NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nachrichtliche Darstellungen (unverbindlich)

1867 vorhandene Flurstücknummern

vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt

vorhandene Gebäude

vorhandene Verkehrsflächen