

Bebauungsplan Nr. 12 J - Jahnstadion

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

2. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. §§ 1 und 13 BauNVO

- Im Plangebiet dürfen je Wohngebäude/Einzelhaus maximal 150 m² der Nettogrundfläche für die Ausübung freier Berufe gemäß § 13 BauNVO genutzt werden. Zulässig sind 1 Wohneinheit und 1 Büro oder 1 Wohneinheit und 1 Wohneinheit mit integriertem Büro.

4. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

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

5. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

- Die fertige Erdgeschossfußbodenebene darf die zugeordnete öffentliche Straßenverkehrsfläche / Wohnwegoberkante um maximal 0,60 m überschreiten.
- Die Traufhöhe darf 6,50 m, bezogen auf die fertige Erdgeschossfußbodenebene, nicht überschreiten. Für 2/3 der Gesamttraufenlänge ist eine höhere Traufe zulässig.
- Die maximale Gebäudehöhe darf 11,00 m, bezogen auf die fertige Erdgeschossfußbodenebene, nicht überschreiten.

6. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO

- Sofern ein Staffelgeschoss errichtet wird, darf dessen Grundfläche 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

7. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- Die mit 1 gekennzeichneten Bäume sind gemäß der Satzung der Stadt Werne zur Erhaltung von stadtbildprägenden und erhaltenswerten Bäumen und Holzgewächsen vom 10.12.1998 festgesetzt (Amtsblatt, V/29). Die vorhandenen festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO

- Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

9. Gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. LAG A Mitteilung Nr. 20

- Bei den geplanten Straßenbaumaßnahmen sind für die Herstellung von Trag- und Gründungsschichten ausschließlich natürliche Materialien wie Gesteinssplitt/-schotter zu verwenden. Die Verwertung von RC-Baustoffen für die Herstellung dieser Schichten ist aufgrund des geringen Grundwasser-Flurabstandes von < 1,0 m aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig.

Hinweise

- Im Plangebiet sollte der Abfluss des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Rückhaltung verhindert, vermindert oder merklich verlangsamt werden. Für Fußwege und Parkplätze sollten durchlässige Materialien verwendet werden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).
- 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 Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann somit eine wasserdichte Ausbaueise als sog. „Weiße bzw. Schwarze Wanne“ erforderlich werden. Kellerfenster und Lichtschächte sind nur oberhalb des maximalen Grundwasserstandes anzuordnen.
- Zur Minimierung der Niederschlagswassereinleitungen in den Mischwasserkanal sollte das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen o.ä.) durch geeignete Anlagen (z.B. Zisternen) aufgefangen und auf dem Grundstück verwertet werden. Für je 100 m² der versiegelten Fläche des Baugrundstücks (§ 19 BauNVO) wird empfohlen, ein Regenwasserrückhaltevolumen / Speichervolumen von mindestens 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen. Der Überschuss wird dem Kanal zugeführt.
- 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 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).
- Werden im Zuge der Bodenaushubarbeiten geruchliche Auffälligkeiten oder Bodenverunreinigungen festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und umgehend

die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

- 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.
- 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 (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel. 02931/822144 oder 02331/69270).