

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen § 9 Absatz 1+2 Bau GB

- 1. Ausschluss/Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen**
gem. § 1 (5) i.V. m. § 1 (9) BauNVO
 - 1.1 Für die festgesetzten Allgemeine Wohngebiete WA 1-3, sind die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - ausgeschlossen.
- 2. Ausschluss sonst ausnahmsweise zulässiger Nutzungen**
gem. § 1 (6) Nr. 1 i.V. m. § 1 (9) BauNVO
 - 2.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 - 3, sind die gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen - sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- 3. Höhenlage der Gebäude** gem. § 9 Abs. 2 BauGB
 - 3.1 Die fertige Erdgeschossfußbodenebene darf die zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche bzw. Wohnwegoberkante um max. 0,5 m überschreiten.
 - 3.2 **Stellung der baulichen Anlagen**
Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB ist die im Plan eingetragene Firstrichtung bindend. Untergeordnete Nebengiebel sind zulässig.
- 4. Stellplätze und deren Aufstellflächen**
gem. § 12 (6) BauNVO i. V. mit § 9 (1) Nr. 22 BauGB
 - 4.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen (Vorgärten) ist die .Anlage nicht notwendiger Stellplätze zulässig.
- 5. Firsthöhe**
gem. § 9 (2) und (4) BauGB i.V. m. § 18(1) BauNVO
 - 5.1 Die Firsthöhe (FH) ist das Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes.
 - 5.2 In den allgem. Wohngebieten WA 1 - 3 darf die Firsthöhe max. 10,5 m betragen.
- 6. Traufhöhe** gem. § 9 (2) und (4) BauGB i.V. m. § 18 (1) BauNVO
 - 6.1 Die Traufhöhe (TH) ist das Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschossfertigboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
 - 6.2 In den allgem. Wohngebieten WA 1 - 3 darf die Traufhöhe max. 3,80 m betragen
 - 6.3 Bei den Trauffassaden sind Abweichungen (Wintergärten, Vorbauten, Erker) von der vorgegebenen max. Traufhöhe im mittleren Bereich auf 2/3 der Gebäudelänge zulässig.
- 7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB
 - 7.1 Im WA¹ ist im nördlichen Bereich ein Leitungsrecht in einer Breite von 3 m festgesetzt.

8 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem § 9 (1) 25 BauGB

- 8.1 Die geplanten Anpflanzungen von Bäumen werden - wie im Bebauungsplan dargestellt - gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt.

Der im Plan mit - ⁰⁰⁰⁰ - gekennzeichnete Bereich, ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9, Abs. 1, 25 a BauGB - Fläche für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen - (s. ökologische Bewertung vom 12.12.97).

- 8.2 Die erhaltenswerten Bäume werden - wie im Bebauungsplan dargestellt - gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt.

9. Schallschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB.

9.1 Verkehrslärm

Für die zur Bundesstraße B 233 (Hansaring) ausgerichteten Bebauungen wurden Lärmpegelbereiche nach dem Gutachten vom Institut für Schall- und Wärmeschutz Essen v. 24.03.97 und v 09.12.97 festgelegt. Die Schallschutzzonen sind bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden einzuhalten und mit Schallschutzfenstern gem. Gutachten auszuführen.

- 9.2 Lärmpegelbereiche für festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen und entsprechende Schallschutzklassen.



61 bis 65 dB (A)

Lärmpegelbereich IH
Schallschutzklasse 2
Schalldämmmaße Wand = 40 dB
Fenster = 30 dB



66 bis 70 dB (A)

Lärmpegelbereich IV
Schallschutzklasse 3
Schalldämmmaße Wand = 40 dB
Fenster = 35 dB

- 9.3 Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau und VDI Richtlinien 2719 sind einzuhalten und empfehlen, die Wohn- und Schlafräume zur schallabgewandten Seite auszurichten.

- 9.4 In der Regel sind Fenster der Schallschutzklasse 2 oder 3 als Schutzmaßnahme einzubauen (übliche Isolierverglasung entspricht der Schallschutzklasse 2).

9.5 Gewerbelärm

Der im GE-Bereich etablierte Gewerbebetrieb hat Bestandschutz. Aus diesem Grunde wird im WA¹ auf diesen Betrieb bezogen der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

10 Denkmalschutz

- 10.1 Im allg. Wohngebiet 4 sind gem. § 9 (6) BauGB das Haupthaus und die Scheune, die seit Januar 1992 unter Denkmalschutz gestellt sind, nachrichtlich übernommen worden.

11 Dezentrale Regenwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- 11.1 Regelungen des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen o. ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten.

Für je 100 m² der in Frage kommenden Grundfläche ist ein Regenwasserrückhaltevolumen von mind. 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert). Der Überschuss ist dem Kanal zuzuführen.

12. **Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB.

Entlang der freien Strecke der B 233 - Hansaring - dürfen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung keine Zu- und Ausfahrten erfolgen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONW i. V m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für den Bebauungsplan 3 E „Arenbergstraße“ werden nachfolgende gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt:

1 Dächer

- 1.a 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.
- 1.b Gauben und Dacheinschnitte sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu gestalten. Die max. Breite darf 2/3 je Traufenlänge nicht überschreiten. Aufbauten oder Dacheinschnitte sind mind. 1,25 m von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand zurückzusetzen.
- 1.c Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Dacheindeckungen vorzusehen.

2 Baugestaltung

- 2.a Sämtliche Bauten einschl. Garagen sind mit einem Flächenanteil von mind. 70 % der nicht verglasten Fassadenflächen mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden. Ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen.
- 2.b Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser) müssen einheitliches Material und Farbe erhalten.
- 2.c Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt.

3 Garagen

- 3.a Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind Flachdächer, Gründächer oder Dächer mit einer Neigung bis zu 25° zulässig.

- 3.b Zur Reduzierung des hohen Versiegelungsgrades sind die Zufahrten und Stellplätze m wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

4. Einfriedungen und Grundstücksgestaltung

- 4.a Bei den Grundstücken, bei denen die überbaubaren Grundstücksflächen so zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert sind, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze lediglich zur Anlage eines Vorgartens in 2 m bis 5 m Tiefe geplant sind (schraffierter Bereich), ist die Abgrenzung zum Straßenbereich durch Rasenkantensteine auszuführen. Der Vorgarten ist naturnah gärtnerisch zu gestalten. Dort, wo die Hausgartenbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind Hecken aus heimischen Gehölzarten bis zu einer Höhe von 2,00 m als Sichtschutz zur Einfriedung der Grundstücke zulässig.

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 untere Denkmalbehörde und/oder dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmaipflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61 / 9 37 50, Fax: 0 27 61 / 24 66), 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).
- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg, - Dez. 22 - Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg,
Tel.: 0 29 31 / 82 21 44 oder 0 23 31 / 6 92 70

ZEICHNERISCHE ERLÄUTERUNG

