

# Gestaltungsvorschriften und textliche Festsetzungen

## ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

- \* Sämtliche Bauten einschließlich Garagen außer Nebenanlagen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60% mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden. Für die übrigen Flächen sind Holz, Putz und Metall zulässig.
  
- \* Je Doppelhaus bzw. Hausgruppe sind einheitliche Verblender und Dacheindeckungen zu verwenden.
  
- \* Die Garagen sind 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen.
  
- \* 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 (schraffierter Bereich) geplant sind, ist die Abgrenzung zum Straßenbereich durch Rasenkantensteine auszuführen. Der Vorgarten ist naturnah gärtnerisch zu gestalten.
  
- \* An den Stellen, an denen die Hausgartenbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m als Sichtschutz zur Einfriedung der Grundstücke zulässig. Die Hecken müssen mit einem Abstand von min. 0,7 m zur Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) hin gepflanzt werden.
  
- \* Auf den nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Vorgärten, ist die Anlage von Stellplätzen zulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Das III\*-Geschoss ist als Attikageschoss zu errichten.

Das Attikageschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet, dessen Wände mind. 0,50 m hinter dem aufgehenden Mauerwerk des Gebäudes zurückspringen. Dieses Geschoss wird verputzt oder mit Metall- bzw. Holzflächen gestaltet.

Für das Gebiet, in dem die Baufelder 1-4 liegen, ist die Errichtung oberirdischer Garagen/überdachter Stellplätze nicht zulässig.

Zum Garagenhof ist eine Sichtschutzwand von 2,0 m Höhe von UK Garagenhof, wie im Plan dargestellt, zu errichten.

Für die Baufelder 5-9 sind je Einzelhaus max. 2 WE, je Doppelhaushälfte 1 WE

zulässig. Die im Plan dargestellten Bäume sind gemäß §9(1) 25a BauGB bindend.

Gemäß § 2 Ia (5) BauNVO besteht die Möglichkeit die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Die fertige Erdgeschossfußbodenebene darf die zugeordnete Verkehrsfläche bzw. Fußwegoberkante um max. 0,5 m überschreiten.

Die max. First- sowie Traufenhöhen beziehen sich auf die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe.

## 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 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).

Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden g 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

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.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub 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 02331/69270

Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser kann zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen o.a.) durch geeignete Anlagen ( z. B. Zisternen) aufgefangen und auf dem Grundstück verwertet werden. Für je 100 qm der versiegelten Fläche ( § 19 BauNVO ) des Baugrundstückes wird empfohlen, ein Regenwasservolumen von min. 1,5 m auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert ). Der Überschuss wird dem Kanal zugeführt.