

BEBAUUNGSPLAN 50 C DER STADT WERNE

- 14. Änderung -

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH DER 14. ÄNDERUNG (§ 9 Absatz 1 BauGB)

Nachfolgende textliche Festsetzungen gelten ausschließlich für den räumlichen Bereich der 14. Änderung des Bebauungsplans 50 C. Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 50 C haben für den Bereich der 14. Änderung ausdrücklich keine Gültigkeit.

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 6 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 2 sowie Nrn. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) allgemein nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Solarenergie- und Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die genannten Anlagen untergeordneter Natur sind und auf Gebäudedächern errichtet werden.

§ 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Absatz 6 und § 14 Absatz 1 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung St und GGa / GSt zulässig. Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 6,0 m nicht überschreiten.

Gartenhäuser sind nur bis zu einer Grundfläche von 4,5 m² je Gartenhaus zulässig. Gartenhäuser auf Flächen zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgarten) sind jedoch unzulässig.

§ 3 Ver- und Entsorgung (§ 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

In dem mit  gekennzeichneten Bereich sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Werner Straße sowie das Gewerbe in dem östlich angrenzenden Kerngebiet bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung wie folgt zu treffen:

- (1) In dem mit  gekennzeichneten Baugebiet müssen die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen und die Dächer über zum dauernden Aufenthalt von

Menschen vorgesehenen Räumen im Lärmpegelbereich III (West- und Ostfassaden) mindestens Bauschalldämm-Maße R'W nach DIN 4109 (Ausgabe 1989) von 35 dB und im Lärmpegelbereich IV (Nordfassaden) mindestens Bauschalldämm-Maße R'W nach DIN 4109 (Ausgabe 1989) von 40 dB aufweisen. Alle Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alle Aufenthaltsräume zum dauernden Aufenthalt von Menschen mit Fenstern im Lärmpegelbereich IV sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die Lüftungseinrichtungen dürfen im geöffneten Zustand das geforderte Bauschalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern.

Nach § 67 BauONW bedürfen Wohngebäude mittlerer und geringer Höhe unter anderem keiner Genehmigung, wenn Sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Zu dem diesbezüglichen Nachweis gehört auch der Nachweis ausreichenden passiven Schallschutzes entsprechend den vorstehenden Festsetzungen. Der Nachweis ist gegenüber der Stadt Werne (Abteilung 63) zu erbringen.

- (2) In dem mit  gekennzeichnetem Baugebiet dürfen in den zum Kerngebiet hin orientierten Fassaden (Ostfassaden) des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorhanden sein.

§ 5 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

- (1) Alle Außenwandflächen eines Gebäudes sind in einer Kombination aus Verblendmauerwerk und Putz auszuführen; der Flächenanteil des Verblendmauerwerks muss je Gebäude mindestens 60% betragen. Hausgruppen im Sinne des § 22 Absatz 2 BauNVO sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten; dies gilt ebenso für nebeneinander liegende Garagen.
- (2) Alle Dächer von Gebäuden sind als Satteldächer (SD) auszuführen; nur im Bereich entlang der Werner Straße sind bei Geschossen unterhalb der obersten Geschossebene eines Gebäudes auch Flachdächer (FD) zulässig. Dachgauben sind bei Satteldächern nur bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge eines Gebäudes zulässig.
- (3) Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens eines Gebäudes darf nicht höher als 1,00 m über Straßenkrone fertiger und dem Gebäude nächstliegender öffentlicher Straße liegen.
- (4) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgarten) sind Hecken, Zäune und Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen auszuführen. Einfriedigungen entlang der Brucknerstraße sind jedoch als Hecken oder Zäune kombiniert mit mindestens gleich hohen Hecken bis zu einer Höhe von bis zu 1,50 m über Straßenkrone fertiger Straße zulässig. Als Hecken dürfen nur heimische Gehölze oder Sträucher verwendet werden.
- (5) Mülltonnen sind in Müllschränken oder Müllhäusern oder innerhalb der Gebäude unterzubringen.

III. HINWEISE FÜR DEN BEREICH DER 14. ÄNDERUNG

1. Erdarbeiten und Bodenbewegungen

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß § 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit den §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Kreis Unna als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

2. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Hohlräume, Knochen und Knochensplinter sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Stadt Werne (Abteilung 63) als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen, Amt für Bodendenkmalpflege in Westfalen, Fürstenbergstraße 15 in 48147 Münster unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) NRW drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen ist gemäß § 16 Absatz 4 DSchG berechtigt, das Denkmal zu bergen, auszuwerten bzw. für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Bodendenkmals oder für seine wissenschaftliche Erforschung erforderlich ist.

3. Boden

- Sämtliche Eingriffe in den Untergrund im Rahmen der Baumaßnahme sind gutachterlich von einem Altlastensachverständigen zu begleiten. Der Gutachter ist dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, vorab zu benennen.
- Bei sensorischen Auffälligkeiten ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu informieren. Die Arbeiten sind sofort einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, abzustimmen.
- Falls die Anlage von Frei- oder Grünflächen geplant ist, so ist dort nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial (Kulturboden) zulässig, das Material muss die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. bei dort nicht genannten Parametern die Zuordnungswerte Z 0 LAGA Boden einhalten.
- Der Gutachter hat eine Dokumentation über seine Tätigkeit zu erstellen. Dieser Bericht ist nach Abschluss der Arbeiten dem Kreis Unna vorzulegen.

4. Wasser

- Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist bei unterkellerten Gebäuden darauf zu achten, dass die Außenwände aus wasserundurchlässigem Beton erstellt werden. Bei Kellerfenstern und Lichtschächten ist zu beachten, dass diese nur oberhalb des maximalen GW-Standes anzuordnen sind.
- Grundwasserabsenkungen erfordern eine Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitungen in das Kanalnetz kann 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.
- Zur Minimierung der Niederschlagswassereinleitungen in die vorhandene Mischwasserkanalisation sollte eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken in Form von Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung vorgesehen werden.
- Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 7 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.