

Textliche Festsetzungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung "Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke" 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) BauNVO Nrn. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig.

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

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

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

1. Die Gebäudeoberkante darf die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche bis maximal 10,00 m überschreiten. Die maßgebende Höhendifferenz ist in Verlängerung der Gebäudemittelachse zur Erschließungsstraße hin zu ermitteln. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Die geplanten Straßenendausbauhöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Die im Plan festgesetzte maximale Traufhöhe bezieht sich auf die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche entsprechend Punkt 1. Die im Plan festgesetzten Traufhöhenbegrenzungen dürfen auf 1/3 der Länge jeder Traufseite zur Realisierung von Vor- und Rücksprüngen der Gebäude um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Sofern ein Staffelgeschoss errichtet wird gilt abweichend eine max. Traufhöhe von 9,0 m bezogen auf die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Außenfläche des Daches definiert.

5. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i. V. m. § 16 (2) und § 20 (3) BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit anzurechnen.

6. Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

8. Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW

1. Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung und -form, der Dachüberstände, der Dachaufbauten und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung/Höhe von Traufe und First gleich zu gestalten.

2. Einfriedungen von über 1 m Höhe zum öffentlichen Straßenraum sind in einem Abstand von mindestens 0,60 m zur Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen.

3. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig.

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

Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen z.B. als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisantrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1: 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

10. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 und Abs. 2 BauGB

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Die im nördlichen Bereich des Plangebiets zur L 518 festgesetzten Lärmschutzanlage ist zur L518 hin absorbierend zu errichten. Die Lärmschutzanlage (2 m Wall, 3 m Wand) mit einer Länge von 60 m und einer Höhe von 5 m mit Bezug auf das südlich angrenzende vorhandene Gelände muss fertiggestellt sein, bevor die zu schützende Wohnbebauung erstmalig genutzt wird.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Im gesamten Gebiet kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der Außenbauteile/Umschließungsbauteile (Außenwände, Fenster und Dachflächen) der Gebäude entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Die aus den ermittelten Lärmimmissionen resultierenden Anforderungen an das jeweilig erforderliche Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnlichen Räumen wie folgt einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	dB (A)	$R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

Für das gesamte Gebiet sind Aufenthaltsräume inklusive Wohnküchen so auszuführen, dass ihre Außenbauteile den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs nach DIN 4109 entsprechen. Die Pegel für die von der L518 vollständig abgewandten südlichen Gebäudeseiten können, entsprechend DIN 4109 um 5 dB(A) beziehungsweise einen Lärmpegelbereich niedriger angenommen werden, als den dem Lärm zugewandten Fassaden.

Es sind Vorrichtungen (z.B. schallgedämpfte Lüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern, die zugleich als Schlafräume dienen,

bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile nicht vermindern. Auf diese Vorrichtungen kann im Erdgeschoss im gesamten Plangebiet und im Obergeschoss/Dachgeschoss im LPB II verzichtet werden, wenn die jeweiligen Schlafräume über mindestens ein zu Lüftungszwecken nutzbares Fenster an der vom Lärm abgewandten Südfassade verfügen.

11. Beleuchtungs- und Werbeanlagen gemäß §9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW

Beleuchtungsanlagen sind zur L518 / L844 wirksam abzuschirmen, so dass eine Blendwirkung des Verkehrs auf den Landesstraßen ausgeschlossen werden kann.

Werbeanlagen jeder Art, die von den Landesstraßen, einschließlich der Verbindungsrampen eingesehen werden können, sind nicht zulässig.