

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

Für die mit C gekennzeichnete Fläche, für die im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt ist, gelten folgende Bindungen:

Das Gebäude ist mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge des Gebäudes darf 60,50 m nicht überschreiten.

3. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Auf den mit A gekennzeichneten Flächen sind je Grundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Auf der mit B gekennzeichneten Fläche sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Auf der mit C gekennzeichneten Fläche sind maximal 20 Wohneinheiten zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Die Oberkante baulicher Anlagen darf die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche auf den mit A gekennzeichneten Flächen um höchstens 9,50 m und auf der mit B gekennzeichneten Fläche um höchstens 12,00 m überschreiten. Auf der mit C gekennzeichneten Fläche darf die Oberkante baulicher Anlagen die fertig ausgebaute Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht um höchstens 13,50 m überschreiten. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Die geplanten Endausbauhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Auf den mit A, B und D gekennzeichneten Flächen darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche um maximal 0,30 m überschreiten. Auf der mit C gekennzeichneten Fläche darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens die angrenzende fertig ausgebaute Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht um maximal 0,30 m überschreiten. Die maßgebende Höhendifferenz ist in Verlängerung der Gebäudemittelachse zur Erschließungsstraße bzw. auf der mit C gekennzeichneten Fläche zur Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hin zu ermitteln.

5. Gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i.V.m. mit § 12 BauNVO

Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf der mit C gekennzeichneten Fläche sind mindestens 30 Stellplätze in der dafür im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Tiefgarage unterzubringen.

6. Gemäß § 9 (2) BauGB

Altlastenverdachtsfläche Nr. 08/158

Bei sämtlichen Eingriffen in den Untergrund, Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden bereits im Vorfeld zu beteiligen. Gegebenenfalls ist vorab eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung von einem anerkannten Altlastensachverständigen durchzuführen. Die genaue Vorgehensweise und das Untersuchungsprogramm sind dabei mit dem Kreis Unna abzustimmen.

Altlast Nr. 08/042

Gebäude mit Wohnnutzungen sind auf den mit A, B, C und D bezeichneten Flächen erst dann zulässig, wenn diese Flächen entsprechend den Vorgaben des Bodenmanagementkonzepts aufbereitet sind. Die Altlast Nr. 08/042 ist im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen gemäß des Fachgutachten Bodenmanagement (erstellt durch die Ingenieurberatung für Angewandte Geologie und Geotechnik Firchow & Melchers, Lünen, vom 24.04.2012) zu sanieren.

Das Bodenmanagementkonzept ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

8. Gemäß § 9 (4) BauGB

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig.

7. Gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. LAGA Mitteilung Nr. 20

Bei den geplanten Straßenbaumaßnahmen bzw. der Herstellung der Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Bereich C) 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 nicht zulässig.

8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II, III, IV und V die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau) erreichen.

Im Lärmpegelbereich V muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II und III sind für Schlafräume, die ihre Fenster ausschließlich in den Nord-, Ost- oder Südfassaden haben, schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

In dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich IV sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

In dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich V sind für nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

Hinweise

Lärmschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 erbracht werden.

Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße.

Das resultierende Schalldämm-Maß ist das in Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführte erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Fassade eines Raumes, erhöht oder gemindert um den Korrekturwert der Tabelle 9 der DIN 4109 für das Verhältnis von Raumfassadenfläche zu Raumgrundfläche. Das resultierende Schalldämm-Maß der Fassade gilt für den am Bau eingebauten Zustand.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
	Tags	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliches
	dB (A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	55 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

¹ An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Quelle DIN 4109: 1989-11 "Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise"

Die genannten DIN-Normblätter können bei der Stadtverwaltung Werne, Abt. IV.2 - Bauordnung und Denkmalpflege, Konrad-Adenauer-Platz 1, 59368 Werne eingesehen werden.

Wasser

1.) Zur Minimierung der Niederschlagswassereinleitungen in die vorhandene Mischwasserkanalisation kann eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken in Form von z.B. Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung vorgesehen werden.

2.) Gem. § 49 WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, einen Monat vor Beginn schriftlich anzuzeigen. Sollten für die geplanten Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 WHG direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.

3.) Bei einer Unterkellerung der Gebäude sollte aufgrund zu erwartender Staunässe darauf geachtet werden, dass die Außenwände aus WU-Beton erstellt werden.

4.) Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt) als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung ist gemäß § 8 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.

Denkmalschutz

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 Unterer 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 den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittel

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.

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