

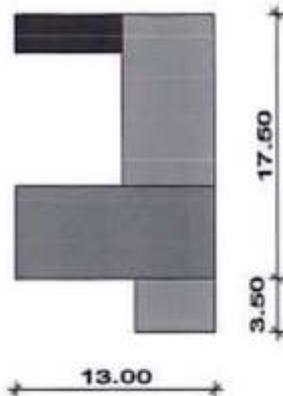
Textliche Festsetzungen - Stand 1. Änderung 13.09.2012

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 H der Stadt Werne gelten für das gesamte Bebauungsplangebiet, es sei denn, sie beziehen sich ausdrücklich auf die einzelnen Teilbereiche - WA 1, WA 2, WA 3 oder WA 4.

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 11 und 16 BauNVO

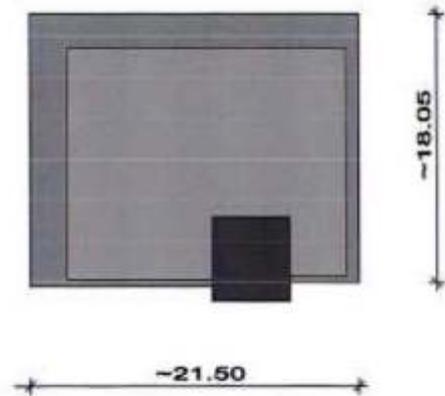
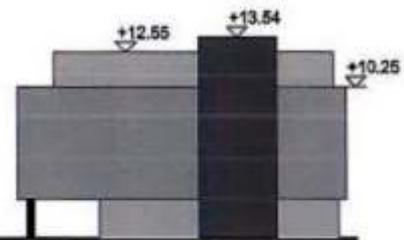
WA 2
Hofhaus



WA 3
Reihenhaus



WA 4
Büro + Wohnhaus



Mitteltypen

können in der Breite und Länge jeweils um 0,50 m abweichen

Randtypen

können in der Breite und Länge jeweils um 1,00 m abweichen

Die Höhenangaben können konstruktionsbedingt abweichen

Zulässig sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im

WA 2: Hofhäuser

Geschlossene Bauweise mit straßenseitig 2-geschossigem Bauteil mit flach geneigtem Satteldach und eingeschossigem Eingangsbereich mit Nebenräumen. Verschließbare Durchfahrmöglichkeit zum teilweise begrünten Innenhof mit eingeschossiger Umbauung mit Pultdach. Stellplätze vor dem Haus. ~~Einhellige Außenwandmaterialien, Farb- und Fassadengestaltung.~~

WA 3: Reihenhäuser

Geschlossene Bauweise 2-geschossig mit Flachdach.
Außenwandkonstruktionen entsprechen den Anforderungen an den Schallschutz.
Stellplatz und offener Carport vor dem Haus bzw. vor dem Gartenhof.

WA 4: Büro und Wohnhaus

4-geschossiger Baukörper mit Flachdach und Tiefgarage.
Teilweise überdachter Parkhof und Tiefgaragenzufahrt im Westen, Parkplatzflächen im Süden,
Zuwegungen und gestaltete Außenanlagenbereiche im Osten.

Die Angaben zu Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW

2.1 Dachform und Dachneigung

Die Regelungen der Dachformen / Dachneigungen gelten - soweit nicht ausdrücklich festgesetzt - nicht für die Bedachung von Garagen und Nebenanlagen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen
und haustechnischen Anlagen nicht zulässig.

2.3 Überdachungen

Nebenanlagen und Überdachungen der Innenhöfe sind zulässig.

3. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im Straßenraum sind 4 standortheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Auf der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind 10 standortheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen.

4. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

~~4.1 Einfriedung~~

~~Im WA 3 sind an den privaten Grundstücksgrenzen zur B 54, zur Penningrode und zwischen den Grundstücken Zäune/ Einfriedungen in Holz, Draht oder als Mauer nicht zulässig. Andere Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,5m nicht überschreiten.~~

4.2 nicht zu überbauende Flächen

Beidseitig der Planstraße C ist eine Fläche von je 0,25 m Breite auf den privaten Grundstücken von jeglicher Be- und Überbauung, Bepflanzung und Einfriedung frei zu halten, da dieser Bereich für die Allgemeinheit befahrbar sein muß.

5. LÄRMSCHUTZ

§ 9 BauGB

Aufgrund der Verkehrsgeräusche und daraus resultierenden Immissionen auf das Plangebiet sind auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens Ing.-Büro für Akustik und Lärmimmissionsschutz Dipl.-Ing. Peter Buchholz, Hagen, vom 02.06.2005 und 31.08.2012 Vorkehrungen zum Schutz vor Umweltwelteinwirkungen wie folgt festgesetzt:

5.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen / Lärmschutzwand

Im Norden des Plangebietes zur "Penningrode L 507" und im Osten zur "Münsterstraße B 54" sind zwischen den nicht überbauten Flächen der Bereiche WA 3 und WA 4

Lärmschutzwände mit einer Höhe von jeweils $h=3,00\text{m}$ gemäß den Vorgaben des Schallschutzgutachters zu errichten. Die Standorte der Lärmschutzwände sind den Planeinträgen zu entnehmen.

5.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen / Anforderungen an die Umschließungsbauteile Gebäude

Gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile - Außenwände, Fenster und Dachflächen -, sofern es sich um Außenflächen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 handelt, festgesetzt.

Die aus den ermittelten Lärmimmissionen resultierenden Anforderungen an das jeweilig erforderliche Schalldämmmaß $\text{erf. } R'_{w,\text{res}}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sind wie folgt einzuhalten:

Lärmpegelbereich II	$\text{erf. } R'_{w,\text{res}}$	$\geq 30\text{dB}$
Lärmpegelbereich III	$\text{erf. } R'_{w,\text{res}}$	$\geq 35\text{dB}$
Lärmpegelbereich IV	$\text{erf. } R'_{w,\text{res}}$	$\geq 40\text{dB}$
Lärmpegelbereich V	$\text{erf. } R'_{w,\text{res}}$	$\geq 45\text{dB}$
Lärmpegelbereich VI	$\text{erf. } R'_{w,\text{res}}$	$\geq 50\text{dB}$

Die den Anforderungen zugrunde liegenden Lärmpegelbereiche sind für die Bereiche WA 1 bis WA4 und ihre jeweiligen Fassaden wie folgt festgesetzt:

WA 1	Fassadenseite	Lärmpegelbereich	Lärmpegelbereich
		EG (3,00m)	OG (6,00m)
Haus 24	Westen - zum "Fürstenhof"	IV	IV
	Norden - zur Planstraße B	III	III
	Süden - zur Geltungsbereichsgrenze	IV	IV
Haus 25 -30	Norden - zur Planstraße B	II	III
	Süden - zur Geltungsbereichsgrenze	III	III
Haus 26 - 30	Norden - zur Planstraße B	II	III
	Süden - zur Geltungsbereichsgrenze	II	III
Haus 31	Norden - zur Planstraße B	II	III
	Osten - zur Planstraße C	II	III
	Süden - zur Geltungsbereichsgrenze	II	III

WA 2	Fassadenseite	Lärmpegelbereich	Lärmpegelbereich
		EG (3,00m)	OG (6,00m)
Haus 16	Westen - zum "Fürstenhof"	IV	IV
	Norden - zur Planstraße A	III+IV	IV
	Osten - zu Haus 17	-	III
	Hof innen	II	-
Haus 17	Norden - zur Planstraße A	III	III
	Osten - zur Planstraße C	III	III
	Hof innen	II	-
	Westen - zu Haus 16	-	III
Haus 18 + 20	Westen - zum "Fürstenhof"	IV	IV
	Norden - zu Haus 16 bzw. 18	II	-
	Osten - zu Haus 19 bzw. 21	-	III
	Hof innen	II	-
Haus 19 +21	Norden - zu Haus 17 bzw. 19	II	-
	Osten - zur Planstraße C	II+III	III
	Hof innen	II	-
	Westen - zu Haus 18 bzw. 20	-	III
Haus 19 + 21	Norden - zu Haus 17 bzw. 19	II	-
	Osten - zur Planstraße C	II	III
	Hof innen	II	-
	Westen - zu Haus 18 bzw. 20	-	III
Haus 22	Westen - zum "Fürstenhof"	IV	IV
	Norden - zu Haus 20	II	-
	Osten / Hof - zu Haus 23	II	III
	Süden - zur Planstraße B	II+III	III
Haus 23	Norden - zu Haus 21	II	-
	Osten - zur Planstraße C	II	III
	Westen / Hof zu Haus 22	II	III
	Süden - zur Planstraße B	II	III

WA 3	Fassadenseite	Lärmpegelbereich EG (3,00m)	Lärmpegelbereich OG (6,00m)
Haus 1	Westen - zum "Fürstenhof"	V	V
	Westen - 2-geschossiger Bereich	V	V
	Norden - zur "Penningrode"	VI	VI
	Süden - zur Planstraße A	III	III
	Hof - innen	II	-
Haus 2 + 3	Norden - zur "Penningrode"	VI	VI
	Süden - zur Planstraße A	III	III
	Hof - innen	II	-
Haus 3	Norden - zur "Penningrode"	VI	VI
	Osten - zum Parkhof WA4	IV	V
	Süden - zur Planstraße A	III	III
Haus 4 - 7	ENTFALLEN - Bereich wird zu WA4		
Haus 8	Norden - zum Parkhof WA4	IV	IV
	Westen - zur Planstrasse C	II	III
	Osten - zur Grünfläche / B54	IV+V	V
Haus 9	Westen - zur Planstraße C	II	III
	Osten - zur Grünfläche / B 54	IV+V	V
	Hof - innen	II	-
Haus 10	Westen - zur Planstraße C	II	III
	Osten - zur Grünfläche / B 54	IV+V	IV+V
	Hof - innen	II	-
Haus 11 - 12	Westen - zur Planstraße C	II	III
	Osten - zur Grünfläche / B 54	IV	IV+V
	Hof - innen	II	-
Haus 13 - 14	Westen - zur Planstraße C	II	III
	Osten - zur Grünfläche / B 54	IV	IV
	Hof - innen	II	-
Haus 15	Westen - zur Planstraße C	II	III
	Osten - zur Grünfläche / B 54	IV	IV
	Süden	III	IV

WA 4	Fassadenseite	Lärmpegelbereich EG (3,00m)	Lärmpegelbereich 1.OG/2.OG/DG (6,00m)
Büro + WH	Westen - zum Innenhof und WA3	IV	V
	Norden - zur "Penningrode"	VI	VI
	Osten - zur Grünfläche / B 54	V+VI	V+VI
	Süden - zum Innenhof und WA3	IV	IV

Bei den mit Anforderungen aufgrund Lärmpegelbereich III bis VI (erforderliche Schalldämmmaße erf. R' w 35 dB und höher) festgesetzten Erfordernissen für Schalldämmmaße der Umschließungsbautelle sind im Zusammenhang mit Fenstern von Aufenthaltsräume bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Schalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

5.3 Zeitliche Bauabfolge

Aus schalltechnischen Gründen ist die Bebauung des WA 3 und WA 4 entlang der östlichen (B 54) und nördlichen (L 507) Plangebietsgrenze im Rohbauzustand mit eingebauten Fenstern fertig zu stellen, bevor die Gebäude im WA 1 und WA 2 bezogen werden.

5.4 Aufenthaltsräume

Bei den Gebäuden entlang der B 54 und der L 507 sind Aufenthaltsräume zu diesen stark emittierenden Straßen nur dann zulässig, wenn auf dieser Gebäudeseite keine notwendigen Fenster angeordnet sind oder wenn die Fenster auf dieser Seite schallgedämmt und mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen gemäß des jeweiligen Lärmpegelbereichs ausgestattet sind.

6. MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Hinweise

Lärm - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bezugnehmend auf die textlichen Festsetzungen 5.2 wird darauf hingewiesen, dass handelsübliche dichtschließende Einfachfenster mit Isolierverglasung, wie sie zur Einhaltung der Anforderungen an den Wärmeschutz erforderlich sind, gemäß Richtlinie VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" am Bau ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R'w = 30 - 34$ dB erreichen. Zum Erreichen höherer Schalldämm-Maße sind Schallschutzfenster/-verglasungen erforderlich.

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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt 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 NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Bergbau

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

Kampfmittel

Weist der Erdaushub bei Durchführung der Bauvorhaben auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen (Anschrift: Bezirksregierung Amsberg, Dezernat 22, Seibertzstr. 1, 59821 Amsberg, Tel. 02931 / 822144 oder 02331 / 69270).

Wasser

Grundwasserabsenkungen bedürfen der Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen kann auch bei 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.

Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann bei Unterkellerung eine wasserdichte Ausbauphase als sog. "Weiße Wanne" erforderlich werden. Kellerfenster und Lichtschächte sind nur oberhalb des maximalen Grundwasserstandes von 2 bis 2,5m anzuordnen.

Der Einsatz von Recyclingbaustoffen, industriellen Reststoffen und Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §7 WHG. Diese ist vom Bauherren bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen.

Kriminalprävention und Sicherheit

Kriminalprävention und Sicherheit im öffentlichen und privaten Bereich sind von entscheidender Bedeutung. Durch die Berücksichtigung dieses Themas im Zuge der Ausführungs- und Gestaltungsplanung von Gebäuden, Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen und privaten Räumen können bereits frühzeitig wichtige Rahmenbedingungen für ein "sicheres Wohnen" geschaffen werden.

Die Kreispolizeibehörde Unna, Kommissariat Vorbeugung, Am Bahnhof 12, 59174 Kamen, Tel. 02307/9214510, informiert in diesem Zusammenhang alle interessierten Bürger, Architekten und Sonstige am Bau Beteiligte in einem persönlichen Beratungsgespräch vor Ort oder in der Polizeilichen Beratungsstelle Kamen umfassend über kriminalpräventive Maßnahmen und geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Bauelemente sowie weitere sicherungstechnische Produkte. Weitere Informationen sind im Internet unter <http://www.polizei-beratung.de> erhältlich. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.