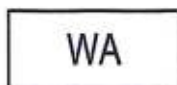


ZEICHENERKLÄRUNG und TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhenfestsetzung	Dachform

1. Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

In dem gemäß § 4 Bau NVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig.

Die gem. § 4 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Je freistehendem Wohnhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO

0.4

GRZ Grundflächenzahl; z. B. 0.4

0.8

GFZ Geschossflächenzahl; z. B. 0.8

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; z. B. II-geschossig

FH ≤ 10,80

Die im Gebiet maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,80 m.

Die Firsthöhe ist das Abstandsmaß von dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt der jeweiligen zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.

Die fertige Erdgeschossfußbodenebene darf diesen Bezugspunkt um maximal 0,5 m überschreiten.

BP1 61,12



Bezugspunkt der Höhenfestsetzung (Kanaldeckel); z. B. BP 1 61,12 m üNN

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Schallschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Schienenverkehrsgeräusche

Für die zum Bahndamm ausgerichtete Bebauung wurden Lärmpegelbereiche nach dem Gutachten vom Institut für Schall- und Wärmeschutz Essen vom 18.02.1999 festgelegt. Die Schallschutzzonen sind bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Räume einzuhalten und mit Schallschutzfenstern gem. Gutachten auszuführen.

4.2 Lärmpegelbereiche für festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen und entsprechende Schallschutzklassen

xx xx xx xx xx	56 bis 60 dB (A)	Lärmpegelbereich II, Schallschutzklasse 2
		Wand = 40 dB Fenster = 30 dB

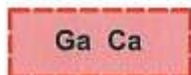
4.3 Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau und VDI Richtlinien 2719 sind einzuhalten, die dem Bahndamm zugewandten Schlafräume sind mit schallgedämmten Dauerlüftungen auszustatten.

4.4 Es sind Fenster der Schallschutzklasse einzubauen (übliche Isolierverglasung entspricht der Schallschutzklasse 2).

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes



Flächen für Garagen und Carports - Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und Carports nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

6. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

SD / WD

zulässige Dachform: Satteldach (SD) und Walmdach (WD)

5.1 Dächer

Für alle Hauptbaukörper im Gebiet sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Ausnahmen von der Dachform können für Wintergärten, untergeordnete Vor- und Anbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Gründächer zugelassen werden.

Gauben und Dacheinschnitte sind bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten. Die max. Breite darf 2/3 je Traufenlänge nicht überschreiten. Aufbauten oder Dacheinschnitte sind mind. 1,25 m von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand zurückzusetzen.

Bei Doppelhäusern sind einheitliche Dacheindeckungen vorzusehen.

5.2 Baugestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind mit gebrannten Vormauersteinen und/oder Putz auszuführen. Glasierete Vormauersteine und Wandfliesen sind ausgeschlossen.

Die Fassaden aneinander grenzender Baukörper (Doppelhäuser) sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt.

5.3 Garagen

Garagen und Carports sind mit Flachdächern auszuführen und extensiv zu begrünen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind die Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5.4 Einfriedungen und Grundstücksgestaltung

Bei den Grundstücken, im Plan mit \\\\\\\\\\\\\ gekennzeichnet, bei denen die überbaubaren Grundstücksflächen so zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert sind, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen lediglich zur Anlage eines Vorgartens in 2 m bis 5 m Tiefe geplant sind, ist die Abgrenzung zum Straßenbereich durch Rasenkantensteine auszuführen.

Dort, wo die Hausgartenbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind Hecken aus heimischen Gehölzarten bis zu einer Höhe von 2,00 m als Sichtschutz zur Einfriedung der Grundstücke in einem Abstand von 1,00 m zur Straßengrenze zulässig. Andere Einfriedungen, z. B. Mauern oder Holzpalisaden, sind nicht zulässig.

BESTANDSDARSTELLUNGEN und NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- — — — Nachrichtliche Darstellungen (unverbindlich)
- 1867 vorhandene Flurstücknummern
- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
-  vorhandene Gebäude

HINWEISE und EMPFEHLUNGEN

Altlasten

Im Hinblick auf die bisher und zukünftig zulässigen Nutzungen im Plangebiet ist die Durchführung von Untersuchungen oder Maßnahmen i. S. Altlasten zzt. nicht erforderlich.

Werden im Zuge der Erdarbeiten/Eingriffe in den Untergrund jedoch sensorische Auffälligkeiten festgestellt, 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, Sachgebiet Wasser und Boden, abzustimmen.

Wasser

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, sind dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, als zuständige Untere Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz anzuzeigen.

Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Für eine notwendige bauzeitliche Grundwasserabsenkung ist eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitungen in das Kanalnetz kann auch für Gebäudedrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Rechtzeitig vor Beginn einer erforderlichen bauzeitlichen Grundwasserabsenkung ist ein entsprechender Antrag in 3-facher Ausfertigung beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, einzureichen.

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, Industrielle Reststoffe, Abbruchmaterialien) und/oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien als Trag- oder Gründungsschicht, zur Geländemodellierung, Flächenbefestigung oder Verfüllung von Kellerräumen etc. ist vom Bauherrn beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen.

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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520), 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 (4) DSchG NW).

Bergbau

Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden (§ 9 (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 staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen (Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel. 02931/822144 oder 02331/69270).