

Bekanntmachung

Der Rat der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung am 26.03.1998 die nachstehende Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 (4) in Verbindung mit § 4 (2a) BauGB-Maßnahmengesetz für einen Teilabschnitt der Lindenallee im Ortsteil Kamen – Methler, Ortslage Kaiserau, nördlich der Siedlung „Kurler Busch“ (B-Plan Nr. 17 Ka-Me) sowie Westlich und nördlich des Bebauungsplangebietes Nr. 5 Ka-Me und südlich des Braunebaches.

Satzung Lindenallee

Satzung der Stadt Kamen über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 in Verbindung mit Nr. 3 Baugesetzbuch und § 4 Abs. 2a Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz für einen Teilabschnitt der Lindenallee im Ortsteil Kamen-Methler, Ortslage Kaiserau, nördlich der Siedlung „Kurler Busch“ (B-Plan Nr. 17 Ka-Me) sowie westlich und nördlich des Bebauungsplangebietes Nr. 5 Ka-Me und südlich des Braunebaches.

Gem. § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.94 (GV.NW. S. 666), § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.94 (BGBl. I S. 766), § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.93 (BGBl. I S. 622), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.93 (BGBl. I S. 466), § 8a Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.8.93 (BGBl. I S. 1458), und § 4 ff Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz) Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.9.94 (GV NW S. 710) hat der Rat der Stadt Kamen in seiner Sitzung am 26.03.98 die folgende Satzung beschlossen:

§1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles wird gem. den in dem Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Plan ist zusammen mit der Begründung Bestandteil dieser Satzung.

§2

Textliche Festsetzungen

1. Bebauung

Im Satzungsgebiet sind ausschließlich dem Wohnen dienende Gebäude zulässig.

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

für I – gesch. Gebäude 28 – 48 °

für II – gesch. Gebäude 28 – 35 °

Bei einer II – gesch. Bebauung ist eine Dachneigung von max. 48 ° zulässig, wenn das 2. Geschosß als Dachgeschosß errichtet wird.

2. Lärmschutz

In den mit „A“ bezeichneten überbaubaren Flächen sind bei Neubauten min. Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Für die Schlafräume werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt, deren Norm - Schallpegeldifferenz im betriebsbereiten Zustand min. 32 dB beträgt. Eine zusammenfassende Darstellung der Ermittlung des Verkehrslärms ist der Satzung als Anlage beigefügt.

3. Eingriffsregelung gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft muß vollständig auf den Wohnbaugrundstücken realisiert werden. Eine Eingriffs- und Kompensationsbilanz ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

Für die zu erwartenden Eingriffe im Bereich der Flächen, die gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in den Satzungsbereich einbezogen werden, sind zudem die dargestellten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mit dem Fachbereich Planung und Umwelt abzustimmen.

Bei Neubauvorhaben gilt weiterhin für die Gestaltung der Freiflächen:

Je angefangene 400 qm Freifläche sind min. 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 cm und 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/20 cm anzupflanzen.

Min. 50 % der Gartenfläche ist mit einer Initialsaat aus standortgerechten heimischen Gräsern und Kräutern einzusäen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den gängigen Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen. Die restliche Gartenfläche kann zur Anlage von Hausgärten genutzt werden.

Die Gartengestaltung wird verbindlicher Bestandteil jeder Baugenehmigung.

Es wird empfohlen, die Dächer und Fassaden der zu errichtenden Gebäude zu begrünen.

Je Grundstück dürfen höchstens 10 % der nicht durch die Wohngebäude überbauten Grundstücksfläche mit einer Befestigung aus versickerungsaktiven Belägen wie wassergebundene Decke, Rasenpflaster o. ä. versehen werden.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen der Lindenallee und der Erschließungsstraße sind Linden (Tilla), dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm als Alleebäume mit einem Pflanzabstand von max. 15,00 m anzupflanzen.

§3

Soweit in dem in § 1 beschriebenen Gebiet Bebauungspläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuches bestehen, werden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne von dieser Satzung nicht erfaßt.

§4

Diese Satzung tritt mit dem Beginn des auf den Bekanntmachungstag folgenden Tages in Kraft.

Begründung

Bei der Satzung handelt es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 i.V. mit Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG, da einzelne Außenbereichsgrundstücke über den Ab- und Rundungssatz hinaus in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil erfährt hierdurch eine geringfügige Erweiterung. Die Flächen der Außenbereichsgrundstücke stellen nur einen untergeordneten Anteil der gesamten Fläche des Satzungsgebietes dar. Der Satzungsgebiet ist schon derzeit durch überwiegende Wohnnutzung geprägt. Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt im Wesentlichen über die Lindenallee, über vorhandene Gemeindestraßen, sowie im Bereich der Flächen, die gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in den Satzungsgebiet einbezogen werden, über eine neu herzustellende Erschließungsanlage, die an einer mit dem Westfälischen Straßenbauamt Hagen abgestimmten Stelle an die L821 angebunden wird. Der Anschluß an das öffentliche Kanalnetz und weitere Einrichtungen der technischen Infrastruktur ist gegeben.

Gem. § 34 Abs. 4 Sätze 3 und 4 BauGB können in einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB Festsetzungen u.a. nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit ist Gebrauch gemacht worden. § 2 der o.g. Satzung enthält textliche Festsetzungen.

Eingriffe in den Naturhaushalt und in die Landschaft, die durch die Satzung ermöglicht werden, werden im Geltungsbereich der Satzung ausgeglichen.

Seitens der Unteren Bauordnungsbehörde ist jede Baugenehmigung mit den folgenden Hinweisen zu versehen:

1. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst auf dem betreffenden Grundstück weiter- bzw. wiederzuverwenden.
2. Bei Bodeneingriffen sind auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern hinweisende Funde unverzüglich dem Amt für Bodendenkmalpflege, Olpe oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kamen anzuzeigen.
3. Gem. der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, M. 1 : 50.000, Blatt „L 4510 Dortmund“ liegt der mittlere Grundwasserschwankungsbereich im Plangebiet bei 13 bis 20 dm unter Flur. Die Böden werden im weiteren als schwach bis mittel staunass beschrieben. Ich mache darauf aufmerksam, daß Grundwasserabsenkungen von meiner „Unteren

„Wasserbehörde“ einer Erlaubnis nach §7 WHG bedürfen, wobei für dauerhafte Grundwasserabsenkungen über Gebäudedrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden kann. Gegen zeitweise, auf die Bauphase beschränkte, Grundwasserabsenkungen bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit die Grundwasserhaltung eingestellt wird. Insbesondere bei Unterkellerungen ist somit eine wasserdichte Ausbauweise als sog. „Weisse Wanne“ anzuraten.

4. In den zu erteilenden Baugenehmigungen sind grundsätzlich folgende Hinweise einzubringen:
- a) Bei der Lindenallee handelt es sich um die Landesstraße 821 in der Baulast des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe.
 - b) Für die Anlegung von Zufahrten und Zugängen ist die Zustimmung des Westfälischen Straßenbauamtes einzuholen.
 - c) Für Abgrabungen zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist die Zustimmung des Westfälischen Straßenbauamtes einzuholen.
 - d) Baugeräte und/oder –materialien dürfen keinesfalls –auch nicht vorübergehend– auf dem Straßengrundstück gelagert oder abgestellt werden.

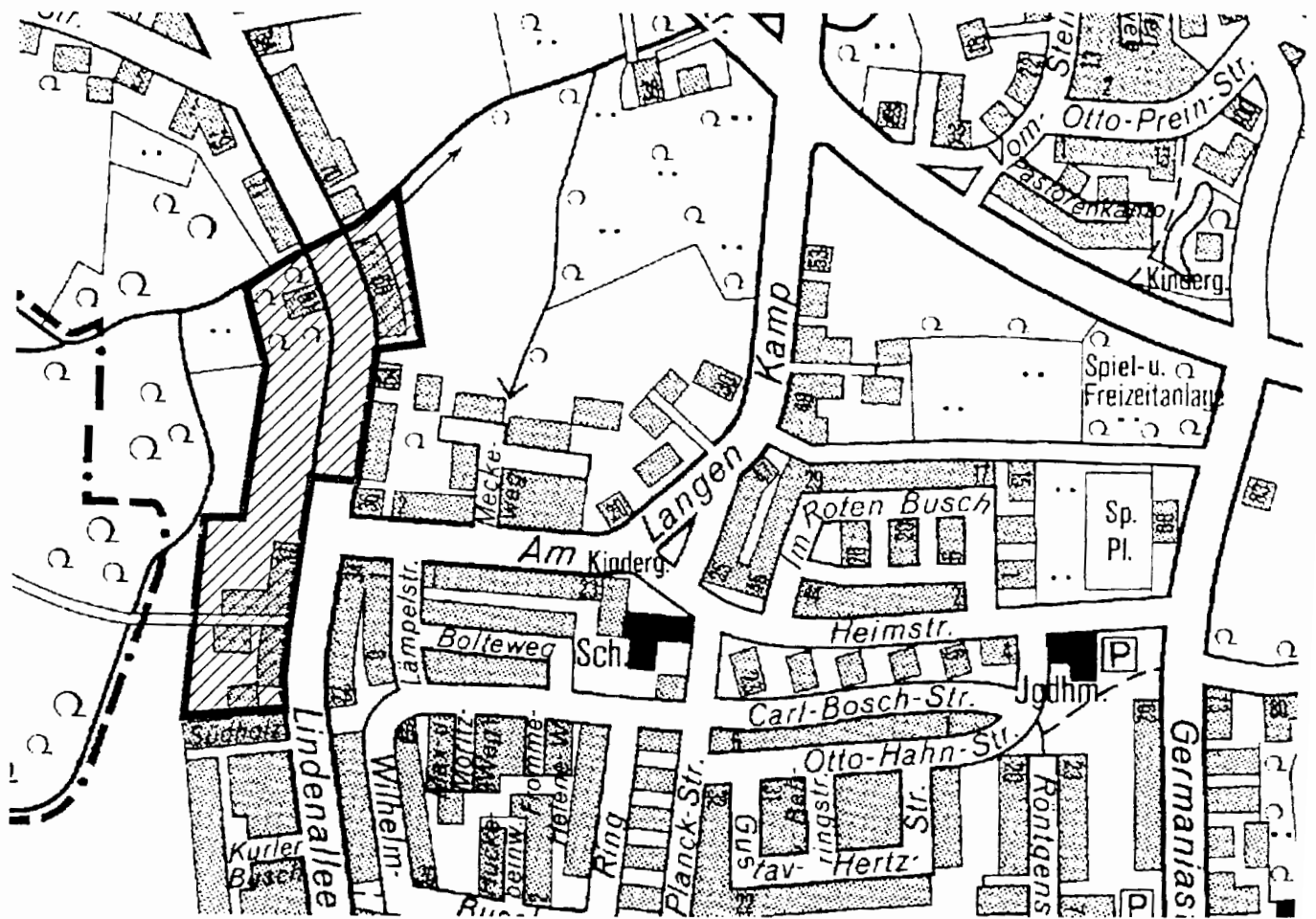
Gem § 34 Abs. 5 i.V.m. § 22 Abs. 3 ist die Satzung der höheren Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung Arnsberg) anzuzeigen. Die Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Eine Veranstaltung zur Bürgerinformation fand am 18.12.1997 im Rathaus der Stadt Kamen statt.

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 19.1.1998 bis zum 9.2.1998 statt.

Mit bzw. nach der Bekanntmachung liegt die Satzung zu jedermanns Einsicht beim Fachbereich Planung und Umwelt, Rathaus, Zimmer 326 während der Dienststunden aus.

2



Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom 19.05.1998 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Die Satzung mit der dazugehörigen Begründung und dem Plan mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches liegt ab sofort im Fachbereich Planung und Umwelt der Stadt Kamen, Rathaus, Rathausplatz 1, Zimmer 327, 59174 Kamen, während der Dienststunden

montags bis donnerstags	08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
freitags	08.30 Uhr bis 12.00 Uhr

zur Einsichtnahme bereit. Auf Verlangen wird über den Inhalt der Satzung Auskunft gegeben.

Hingewiesen wird:

1. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche infolge der Aufstellung dieser Satzung. Ein Entschädigungsberechtigter kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen (§ 44 Abs. 1 BauGB) beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die planungsbedingten Vermögensnachteile eingetreten sind, geltend gemacht sind;
2. auf die Rechtsfolgen des § 214 Abs. 1 BauGB. Danach ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuches für die Rechtswirksamkeit der Aufstellung der Satzung nur beachtlich, wenn
 - a) die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und 3 und § 4 BauGB verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder die Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
 - b) die Vorschriften über die Begründung der Satzung sowie ihre Entwürfe nach § 3 Abs. 2 und § 9 Abs. 8 BauGB verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung der Satzung oder ihre Entwürfe unvollständig ist.
 - c) ein Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung der Satzung nicht gefaßt, eine Genehmigung nicht erteilt, das Anzeigeverfahren nicht durchgeführt, die Satzung unter Verstoß gegen § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Kraft gesetzt oder der mit der Bekanntmachung der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist;
3. auf die Rechtsnachfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB. Danach sind beachtlich
 - a) Verletzung der unter 2. a) und 2. b) dieses Hinweises (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften und
 - b) Mängel und Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nr. 3. a) innerhalb eines Jahres in Fällen der Nr. 3. b) innerhalb von 7 Jahren seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen;

4. auf § 4 Abs. 6 Gemeindeverordnung Nordrhein-Westfalen. Danach kann eine Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen der Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt
 - b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden
 - c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049), Baugesetzbuch - Maßnahmegesetz - vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622), Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) und Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 17.10.1994.

Vorstehendes wird hiermit öffentlich gekannt gemacht.

Kamen, den 28.05.1998



Baudrexl
1. Beigeordneter

Eingriffs- und Kompensationsbilanz Satzung Lindenallee**IST - Zustand der Eingriffsfläche**

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1	versiegelte Fläche	10.174	0,0	0,0
2	versiegelte Fläche mit Versickerung	545	0,1	54,5
5	Zier-/Nutzgarten, strukturarm	742	0,2	148,4
13	Acker, intensiv genutzt	9.758	0,3	2.927,4
22	Hausgärten, strukturreich	10.033	0,4	4.013,2
32	Streuobstwiese, Wertigkeit III	1.617	0,6	970,2
40	Alleen, Baumgruppen, heimisch...	2.489	0,8	1.991,2
Summe		35.358		10.104,9

SOLL-Zustand der Eingriffsfläche (gem. Festsetzungen)

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1	versiegelte Fläche	12.654	0	0,0
2	versiegelte Fläche mit Versickerung	2.440	0,1	244,0
18	bewachsene Feldwege, Waldwege	239	0,3	71,7
21	Wegeseitengräben	790	0,3	237,0
26	priv. Grünflächen in MI und W, naturnah	14.349	0,4	5.739,6
32	Streuobstwiese, Wertigkeit III	414	0,6	248,4
40	Alleen, Baumgruppen, heimisch...	4.472	0,8	3.577,6
Summe		35.358		10.118,3

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) =**13,4**