

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 33 Ka-Me

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Planes werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB wie folgt getroffen:

1. Im gesamten Baugebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, gem. § 22(2) Satz 2 BauNVO).
2. Im gesamten Planbereich sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
3. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Ausnahme: Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cbm und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.

4. Das anfallende Niederschlagswasser von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
5. Für die Errichtung von Garagen dürfen je Grundstück max. 50 qm nichtüberbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden.

Garagen sind mit Flachdach oder einer max. Dachneigung von 15 Grad zu errichten und mit einer Dachbegrünung zu versehen mit einer Substrathöhe von mind. 10 cm.

6. Das von den Baufeldern 1 bis 9 anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Zur Ableitung des Niederschlagswasser ist der vorhandene Graben zu verwenden
7. Private PKW-Stellplätze, Zuwegungen und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (zu bevorzugen sind Beläge, bei denen über eine bewachsene Oberbodenschicht versickert wird) oder als breitflächige Versickerung (Passage durch eine mind. 30cm mächtige bewachsene Bodenschicht) über den Seitenraum auf dem jeweiligen Grundstück zu entwässern.
8. Im gesamten Baugebiet ist eine Gebäudehöhe von 9,20 m ab Oberkante Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
9. Die Höhe der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss ist auf max. 0,70 m ab Straßenverkehrsfläche begrenzt.
10. Auf den Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und wenn notwendig zu ergänzen.
11. Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutze gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m anzulegen.

12. Für den geplanten Lärmschutzwall und den übrigen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Feldgehölzen festgesetzt. Zu pflanzen sind Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 cm und Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen Höhe 200 cm.

Artenliste Sträucher:

Hartriegel	Hasel	Weißdorn	Pfaffenhütchen
Schlehe	Hundsrose	Salweide	Grauweide
schwarzer Holunder	echter Schneeball	Faulbaum	

Artenliste Bäume:

Feldahorn	Hainbuche	Esche	Vogelkirsche
Eberesche	Rotbuche		

Folgende Arten sollen zahlenmäßig bevorzugt werden:

schwarzer Holunder	Hundsrose	Hasel	Weißdorn
Salweide	Schlehe	roter Hartriegel	

13. Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von min. 2,50 x 2,50 m zu pflanzen.

Artenliste:

Bergahorn	Hainbuche	Rotbuche	Feldahorn
Esche	Stieleiche	Eberesche	Winterlinde
Sommerlinde			

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB:

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 33 Ka-Me gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 30. 6. 1997 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB:

1. Im Bebauungsplan sind gem § 9 (5) Nr. 2 Bau GB die Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgeht.
2. Im nordöstlichen Plangebiet an der Straße „Am langen Kamp“ ist ein ca. 2.370 m² großer Bereich und im südlichen Plangebiet ist ein ca. 1.165 m² großer Bereich gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die bekannten Belastungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 3.4. dargestellt und erläutert.

Hinweise und Empfehlungen

1. Südlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein Kanal der Stadtentwässerung Kamen. Der erforderliche Schutzstreifen reicht bis in das Plangebiet. Er liegt zwischen der südöstlichen Ecke und dem Garagenhof im Meckeweg. Der Schutzstreifen ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Kamen zu belasten. Eine genaue Abgrenzung dieser Fläche für den Geltungsbereich des Plangebietes ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 5).
2. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw wiederzuverwenden.
3. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
4. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen kann nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Grundwasser haben. Aus diesem Grund bedarf die Verwendung derartiger Materialien oder Bodenmaterialien z.B. als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Der Einbau von Reststoffen aus industriellen Prozessen ist auf Flächen, die der Wohnnutzung dienen, nicht zulässig. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.
5. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, und auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museums für Archäologie; Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

Die geplanten Erdarbeiten im Rahmen der Zufahrts- bzw. Erschließungsarbeiten sind frühzeitig mit dem Westfälischem Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

6. Aufgrund der Grundwasserverhältnisse kann bei Unterkellerung von Wohngebäuden eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz und auch für Gebäudedrainagen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.

7. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit nicht in die Kanalisation eingeleitet werden (s. auch Festsetzung Nr. 4 bis Nr. 7). Eine Sammlung des Niederschlagswasser in einer Rückhaltung (Zisterne) in Kombination mit einer Brauchwassernutzungsanlage wird empfohlen.
8. In der Vergangenheit hat es bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet gegeben.
9. Die Errichtung des Lärmschutzwalles bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG. Diese Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Unna zu beantragen. In diesem Zusammenhang sind Daten zum zur Errichtung des Walls vorgesehenen Material (Art, Menge, Herkunft, Analysedaten) sowie zum Einbauort (Einbautiefe, Bodenbeschaffenheit, Grundwasserflurabstand) vorzulegen