Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Planes werden gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO weitere planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO und § 3 Abs. 4 BauNVO zulässig sind:

1. Wohngebäude.
2. Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 i. V .m. § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:

1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
3. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 19 und 20 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,4 festgesetzt. Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO gilt es, eine max. Firsthöhe von 9,80 m nicht zu überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße.

3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dabei sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO in der überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen zulässig und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind i. S. d. § 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO max. eine Nebenanlage mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 30m³ und einer max. Höhe von 2,50 m und Mülltonnenschränke zulässig.

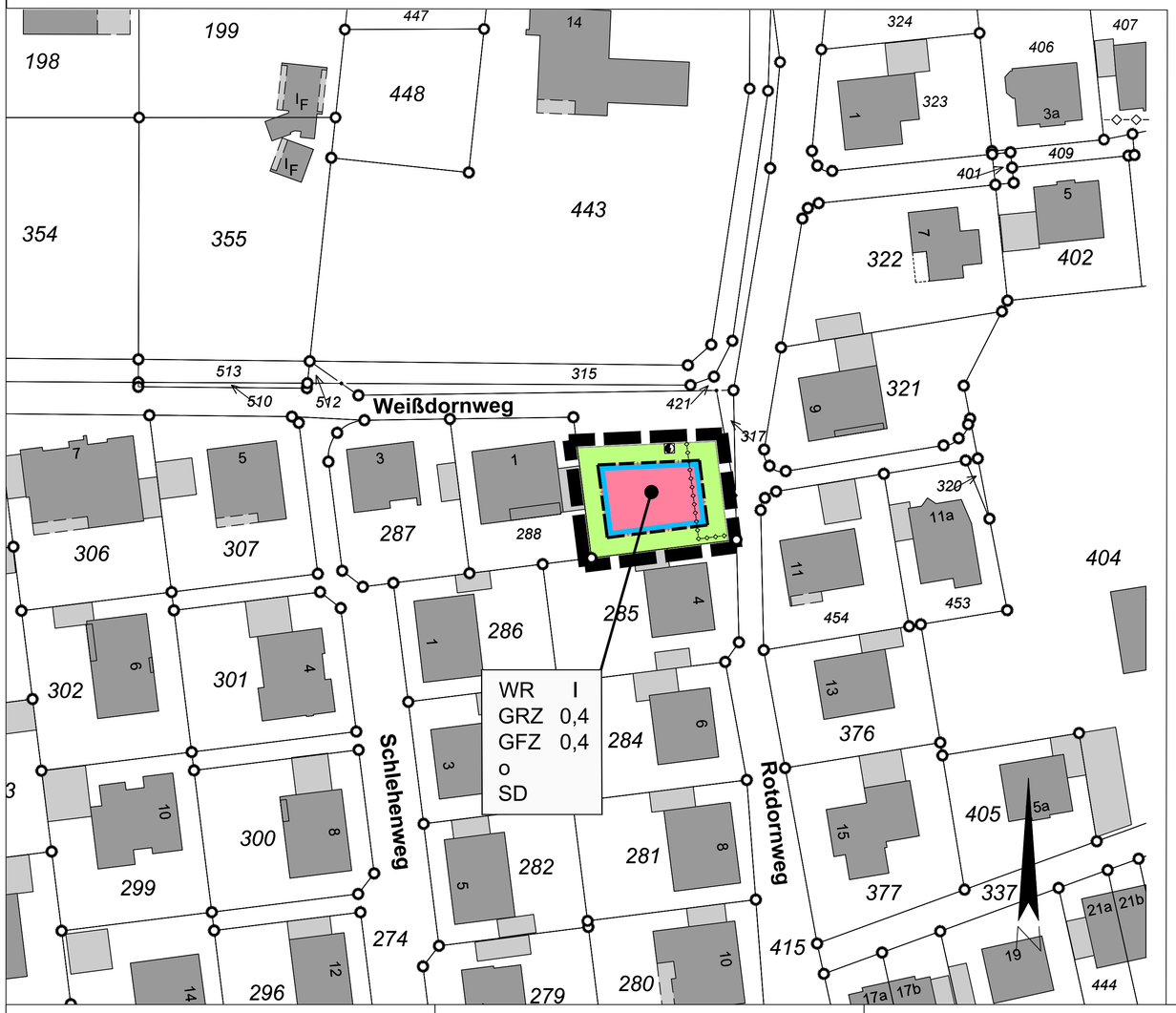
5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Gauben sind zulässig, wenn diese beginnend vom freien Giebel einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Da es sich um ein Eckgrundstück handelt, wird von der Festsetzung einer Firstrichtung abgesehen.
2. Mülltonnen vor den zur Straße liegenden Baufluchten dürfen nur in Verbindung mit Müllschränken aufgestellt werden.
3. Freiflächen auf den Grundstücken sind soweit sie nicht als private Verkehrsfläche oder Stellplätze benötigt werden, als Grünfläche oder Nutzgarten zu gestalten.
4. Vorgartenbereiche sind bis auf die für den Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage erforderliche Flächen als grüne Vegetationsfläche anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Einfriedungen zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

6 Kennzeichnung

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird auf vorhandene unterirdische Strom-Versorgungsleitungen sowie auf einen Stromverteilerkasten im Geltungsbereich hingewiesen (siehe auch zeichnerische Darstellung).



Hinweise und Empfehlungen

1. Im Sinne der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren, um schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu verhindern.
2. 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.
3. Vor einem baulichen Eingriff ist bei der zuständigen Ordnungsbehörde eine entsprechende Prüfung auf mögliche Kampfmittel zu beantragen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
4. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten oder Geländemodellierungen) 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. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
5. Bei Unterkellerung von Wohngebäuden kann eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern stets Erlaubnisse nach § 7 WHG. 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.
6. Wird eine Versickerung des Regenwassers angestrebt, muss vorher ein hydrologisches Gutachten erstellt werden. Die Stadtentwässerung Kamen empfiehlt vor der Beauftragung eines hydrogeologischen Gutachtens einen sogenannten „Sickertest" durchzuführen, da im gesamten Stadtgebiet erfahrungsgemäß sehr schlechte Durchlässigkeitsbeiwerte vorliegen.
7. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in einer Rückhaltung (Zisterne) in Kombination mit einer Brauchwassernutzungsanlage wird empfohlen. Der Überlauf wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.
8. 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 Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
9. Eine Bepflanzung soll möglichst mit heimischen standortgerechten Pflanzen erfolgen.

Artenliste Sträucher:

Hartriegel	Hasel	Weißdorn	Sauerdorn
Hundsrose	Salweide	Purpurweide	Ohrweide
Schwarzer Holunder	Johannisbeere	Kornelkirsche	Schlehe
Himbeere	Brombeere	Sanddorn	Echte Mispel

Gehölze für (Laub-)Schnitthecken:

Feldahorn	Hainbuche	Rotbuche	Weißdorn

Artenliste Bäume:

Feldahorn	Hainbuche	Speierling	Eberesche
Wildapfel	Vogelkirsche	Obstbäume (in versch. Sorten)	
Rotbuche	Stieleiche	Winter-/Sommerlinde	

10. Jedwede Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich erwünscht. Die Anschaffung und Nutzung von Anlagen aus den Bereichen Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie, Stromspeichern und Wärmepumpen werden unter anderen von unterschiedlichen Institutionen, wie dem Bundesumweltministerium, dem Land Nordrhein-Westfalen sowie der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im Rahmen verschiedener Programme gefördert und unterstützt. Die Homepage der Energieagentur NRW bietet auf ihrer Seite ein sogenanntes „Förder.Navi" an. Hier werden die gängigsten aktuellen Förderprogramme gelistet und in einer Kurzbeschreibung vorgestellt.

    Bei Planung und Errichtung einer Anlage sollten örtliche Fach- und Installationsbetriebe hinzugezogen werden.
11. Es wird empfohlen bereits bei der Hausanschlussplanung die entsprechende Leitungsinfrastruktur für die Errichtung von Ladestationen für Elektroautos auf den privaten Grundstücksflächen zu berücksichtigen. Durch Einbindung eines Energiemanagers können darüber hinaus Ladestationen an die Solarstromproduktion einer Photovoltaikanlage gekoppelt werden.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Für den räumlichen Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 Ka-Me gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2001.

LEGENDE

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse:

I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	GRZ 0,4	Grundflächenzahl
		GFZ 0,4	Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — o offene Bauweise

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BauO NRW

SD Satteldach

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) — nicht überbaubare Fläche

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Elektrizität — Stromleitung (unterirdisch)

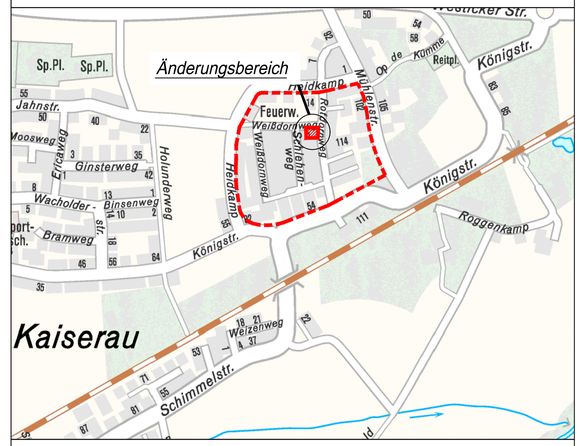
BESTANDSANGABEN

Wohn- und Wirtschaftsgebäude — Flurstücksgrenze — Grenzpunkt

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11. März 1980, in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landeswassergesetz NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landschaftsgesetz (LG NRW) - Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1994 (GV NW S. 710), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.
Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2018.
Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2001.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan Nr. 26 Ka-Me 4. Änderung "Westick Dorf"

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Kamen am 20.03.2012 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 19.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Kamen, den 01.07.2020

(Siegel)

gez. Kappen
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB in der derzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 24.02.2020 bis 24.03.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Kamen, den 01.07.2020

(Siegel)

gez. Kappen
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplanentwurf gem. § 10 (1) BauGB in der derzeit gültigen Fassung am 18.06.2020 als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kamen, den 01.07.2020

(Siegel)

gez. Kappen
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB in der derzeit gültigen Fassung am 21.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Kamen, den 23.07.2020

(Siegel)

gez. Kappen
Bürgermeisterin

Bestehend aus diesem Plan.
2. Ausfertigung
Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.

(Siegel)

gez. Breuer
Kamen, den 14.12.2020

leben und mehr
KAMEN
Stadt Kamen
Fachbereich 60.2
Planung, Umwelt

Maßstab	1:500	Datum: 27.05.2020
		Gez: Ben