



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 10,0 Baumaßzahl
 - 2,4 Geschossflächenzahl
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- a Abweichende Bauweise

- VERKEHRSLINIEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- F+R Fußweg / Radweg
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- GRÜNLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche

- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Sichtleiste nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (9) Nr. 3 BauGB

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze Flur 10 Flurnummer
 - Flurstücksgrenze 123 Flurstücknummer
 - Gebäude mit Hausnummer
 - Kanal
 - Bestandshöhe über NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)
 - Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandstabelle in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659, unter der Nr. Nr. (Anlage / Betriebsart) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.
 - Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandstabelle, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
 - Im Gewerbegebiet sind gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO sonst erlaubte zulässige Nutzungen (Anlagen für spezielle Zwecke) unzulässig.
 - Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe mit Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeug-Zubehör. Darüber hinaus können Verkaufsflächen von produzierenden Gewerbe- / und Handwerksbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb räumlich angegliedert, als dessen Bestandteil erkennbar und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet ist.
 - Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.
 - Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.
 - Im Gewerbegebiet können gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Betriebszwecke, sowie für Betriebsräte und Betriebsräte, dem Gewerbebetriebe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen werden. Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsorte) unzulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt die festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der festgelegten Erschließungsstraße, wie sie in der Planzeichnung gekennzeichnet ist.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauweise (z.B. Schorn, Masten, technische Aufbauten / Kränge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
 - BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
 - Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudehöhen von 50 m ist zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauNVO einzuhalten sind.
 - FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Die Grünsubstanz der Flächen mit einem Erhaltungsgebot sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

HINWEISE

- DENKMÄLER**
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Museen, alte Gräber, Einzelsteine oder auch Veränderungen und Verfallserscheinungen in der natürlichen Bodenschichtfolge, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Entschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kamen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
- KAMPFMITTEL**
Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaustrub außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie die untere Bodenschutzbehörde durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- BODENKONTAMINATIONEN**
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen, die im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnet sind. Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung gem. § 9 (9) Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (unwegweisliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöl, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organische Abfallmassen bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Unna, Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 0230327-1169), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzmaßnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. - 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollen.

5. ENTSICHTNAMES UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird -DIN-Normen sowie Gütachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.2017 (BGBl. I S. 3786)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421)
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 569), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LandNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 834), 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.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat am 02.07.2019 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 17.07.2019 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
Kamen, den 03.08.2022

Die Bürgermeisterin
gez. Elke Kappen (Siegel)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 02.12.2019 bis 10.01.2020 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Kamen, den 03.08.2022

Die Bürgermeisterin
gez. Elke Kappen (Siegel)

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 02.12.2019 bis 10.01.2020 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Kamen, den 03.08.2022

Die Bürgermeisterin
gez. Elke Kappen (Siegel)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 03.08.2022 bis 01.04.2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Die ortsbüchliche Bekanntmachung erfolgte am 18.02.2021.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Kamen, den 03.08.2022

Die Bürgermeisterin
gez. Elke Kappen (Siegel)

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 09.12.2021 als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt.
Kamen, den 03.08.2022

Die Bürgermeisterin
gez. Elke Kappen (Siegel)

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 24.08.2022 ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Kamen, den 03.08.2022

Die Bürgermeisterin
gez. Elke Kappen (Siegel)

Stadt Kamen

Bebauungsplan Nr. 51.1 Ka "Gewerbegebiet Hemsack"

Bestehend aus diesem Plan und den textlichen Festsetzungen.

2. Ausfertigung
Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.
Kamen, den 13.09.2022
Im Auftrag gez. Ledke (Siegel)

Planbereich 1: 10.000

Stand	15.10.2021
Stand	CL / KW
Plangröße	88 x 125
Maßstab	1:1.000

Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner
Ingenieurbüro GmbH
Südamerikaner Str. 10 • D-40882 Greiner
Telefon 0210 3608-0 • Fax 0210 3608-100
www.wolterspartner.de