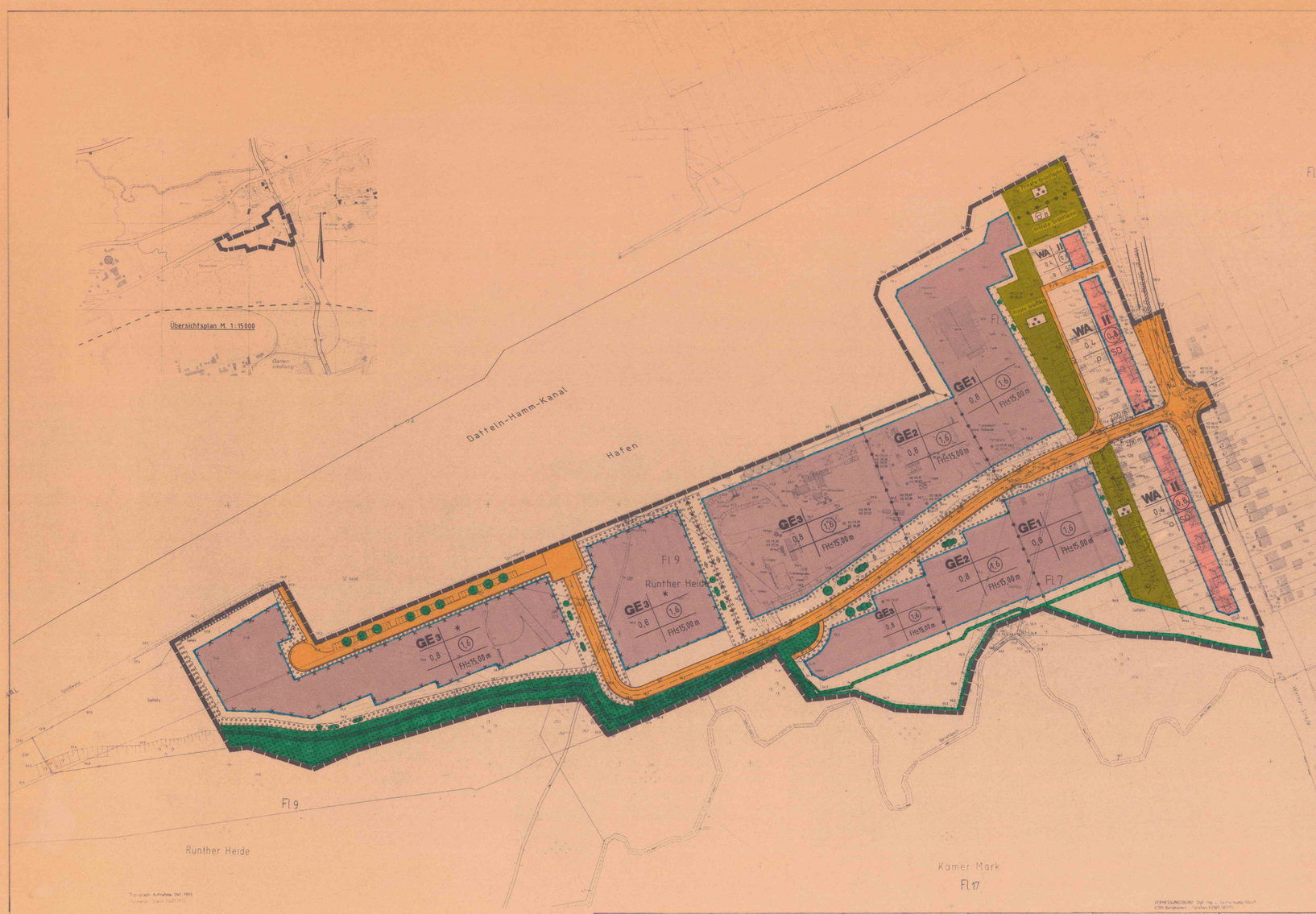

1. EINTRAGUNGSSYSTEMATIK

Der Inhalt des Bebauungsplanes ist durch Zeichnung, unter Verwendung der unter der laufenden Nr. 2 aufgeführten Planzeichen, Schrift oder Text, festgesetzt. Textliche Festsetzungen und Eintragungen mit anderen Rechtsqualitäten sind unter den laufenden Nrn. 3 bis 6 beschrieben oder textlich besonders aufgeführt.

2. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

2.01 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 2 BauGB)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) eingeordnet gem. § 1 (4) BauNVO (Fußnote s. textl. Festsetzungen Ziffer 4.1)
- Zahl der Vollgeschosse
- o = als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- FH ≤ 10,50 m — Firsthöhe. Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze in m über Gelände (§ 18 BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- (1,6) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.02 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB)

- o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen bestimmt durch: Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2.03 GESTALTUNGSMASSNAHMEN (§ 81 ABS. 1 i.V.m. ABS. 4 BauNWI)

- SD — Satteldach (weitere örtl. Bauvorschriften s. textl. Festsetzungen Ziffer 5.)

2.04 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB) siehe textl. Festsetzungen Ziffer 6.3

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F/R — F = Fußweg R = Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

2.05 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BauGB)

- Öffentliche u. private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkwald — 3,0 m — Mindesthöhe Wall gem. § 9 Abs. 2 BauGB
- Spielplatz/Typ B

2.06 FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BauGB)

- Wald

2.07 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB)

- siehe textl. Festsetzungen Ziffer 4.2.

2.08 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB)

- siehe textl. Festsetzungen Ziffer 4.4.
- Anpflanzen z. B.:
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

2.09 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BauGB)

- siehe textl. Festsetzungen Ziffer 4.5.
- Erhaltung z. B.:
- Bäume
- Sträucher

2.10 UMGRENZUNG VON SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BauGB)

- Schutzobjekte: Naturschutzgebiet Beversee

2.11 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 UND ABS. 2 BauGB)

- siehe textl. Festsetzungen Ziffer 4.3.
- 2,00 m — Mindesthöhe der Lärmschutzwand in m über Fahrbahnniveau

2.12 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND NR. 24 BauGB)

- Sichtwinkel siehe textl. Festsetzungen Ziffer 4.6.

2.13 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BauGB)

2.14 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS (§ 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BauNVO)

- Grenze unterschiedlicher Nutzung

2.15 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

- * — Gemäß § 9 (2) BauGB sind Gebäudefeste unterhalb des Geländeniveaus nicht zulässig.

3. KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 NR. 2 UND 3 BauGB

3.01 Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um. Vor Baubeginn ist bezüglich eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen mit der Ruhrkohle Bergbau AG, Herne, Kontakt aufzunehmen.

3.02 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BauGB)

Der Bereich ist durch eine Bodenbelastung beeinträchtigt. Im Zuge der Nutzungsplanung sind folgende Anpassungs-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

- Gasdränage
- Auffüllen der nicht bebauten Flächen mit einer mind. 0,30 m mächtigen Mutterbodenschicht
- kein Nutzpflanzenanbau
- keine Grundwassernutzung.

Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Unna abzustimmen.

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR FLÄCHEN

4.1 Festsetzungen für die in der Zeichnung mit GE gekennzeichneten Baugebiete

Die GE-Gebiete i.S.v. § 8 BauNVO sind gem. § 1 (4) BauNVO wie folgt gegliedert:

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe vorzugsweise mit wassersport- und hafenbezogener Ausrichtung
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind:
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO

GE1

In dem gem. § 1 (4) BauNVO als GE1 gegliederten Baugebiet sind nur zulässig:
- Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig gem. § 1 (9) BauNVO sind:
- Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Produktionsstätten und Handwerksbetrieben, die in unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesen stehen, sowie
- wassersportorientierter Handel.

Gem. § 1 (10) BauNVO sind zulässig:
- Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Betriebes (Kühlerbau) soweit keine Verschlechterung der bestehenden immissionssituation für die benachbarte Wohnbebauung dadurch entsteht.

GE2

In dem gem. § 1 (4) BauNVO als GE2 gegliederten Baugebiet sind nicht zulässig:
a) Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad der Abstandsliste 1990.

Nicht zulässig gem. § 1 (9) BauNVO sind:
- Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Produktionsstätten und Handwerksbetrieben, die in unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesen stehen, sowie
- wassersportorientierter Handel.

Ausnahmsweise können gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden:
- Anlagen und Betriebe der nächsthöheren Abstandsklasse der Abstandsliste 1990 oder Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern diese in ihren Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im GE2 allgemein zulässig sind.

GE3

In dem gem. § 1 (4) BauNVO als GE3 gegliederten Baugebiet sind nicht zulässig:
a) Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad der Abstandsliste 1990.

Nicht zulässig gem. § 1 (9) BauNVO sind:
- Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Produktionsstätten und Handwerksbetrieben, die in unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesen stehen, sowie
- wassersportorientierter Handel.

Ausnahmsweise können gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden:
- Anlagen und Betriebe der nächsthöheren Abstandsklasse der Abstandsliste 1990 oder Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern diese in ihren Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im GE3 allgemein zulässig sind.

4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Die Fläche ist durch Pflanzmaßnahmen in Abstimmung mit der ULB zu optimieren mit dem Ziel, einen Landschaftsübergang zum NSG Beversee herzustellen. Die bestockten Flächen sind dauerhaft zu erhalten.

4.3 Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

In den gekennzeichneten Bereichen sind die Fenster in Wohn- und Schlafräumen mit Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 auszuführen.

4.4 Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Die mit ◇ gekennzeichneten Pflanzstreifen sind durchgehend mit heimischen Laubgehölzen, Sträuchern und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung ist mehrreihig aufzubauen mit überwiegender Pflanzung von Sträuchern mit einzelnen, mittelgroßen Bäumen.
   Zulässige Sträucharten siehe Pflanzliste I Nr. 10.-14.
   Zulässige Baumarten siehe Pflanzliste I Nr. 3.-7 und 9.
   Die Pflanzstreifen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nicht zulässig.
   Erschließungswege sind in geringer Breite möglich.
2. Die mit ◇ gekennzeichneten Pflanzstreifen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung durchgehend mit heimischen Laubgehölzen, Sträuchern und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
   Zulässige Sträucharten siehe Pflanzliste I Nr. 10.-16.
   Zulässige Baumarten siehe Pflanzliste I Nr. 3.-7 und 9.
   Innerhalb der Pflanzstreifen sind notwendige Stellplätze, ausnahmsweise in einer Bündelung von max. 4 Plätzen zulässig. Zwischen den gebündelten Stellplätzen sind hochstämmige Laubbäume mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern und Gräsern der Pflanzliste II Nr. 8.-14 anzupflanzen.
   Zulässige Baumarten siehe Pflanzliste II Nr. 1 und 2.
   Die Pflanzstreifen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden. Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Werbeanlagen und Einfriedigungen, sowie mit Ausnahme von Anlagen, die der Freiraumgestaltung dienen (z.B. Pergolen, Frassitze ...) sind nicht zulässig.

Pflanzliste I

Heimische Laubgehölze/Bäume	Heimische Laubgehölze/Sträucher
1. Bergahorn	10. Schwarzer Holunder
2. Spitzahorn	11. Gem. Liguster
3. Feldahorn	12. Hartriegel
4. Sandbirke	13. Schlehe
5. Hainbuche	14. Heckenrose
6. Eberesche	15. Weinrose
7. Traubenkirsche	16. Hasel
8.	
9. Zitterpappel	

Pflanzliste II

Stellplatzanlagen für Stellplatzanlagen	Unterpflanzungen
1. Stieleiche	8. Grüne-Hecken-Berberitze
2. Gem. Esche	9. Niedrige Schlehenhecke
3. Robinie	10. Hohenginster Kriechsandel
4. Sandorn	11. Schaffengrün
5. Graweide	12. Zwergspiere
6. Roterla	13. Purpurkerze
7. Öhrede	14. Kleinblättriges Immergrün

Pflanzliste III

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung und Wandbegrünung			
Kletterer	Schlinger	Spreizklimmer	
1. Efeu	5. Pfeifenwinde	10. Weißer Jasmin	
2. Wilder Wein	6. Geißblatt	11. Kletterrose	
3. Kletterhortensie	7. Knöterich		
4. Trompetenwinde	8. Blauregen		
	9. Waldrebe		

4.5. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Der Gehölzstreifen ist in seinem Bestand zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die vorhandenen Gehölze sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4.6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

1. Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen und sonstige Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Oberkante Fahrbahn, nicht übersteigen. Ausnahmsweise können einzelne hochstämmige Bäume zugelassen werden.

4.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang des Datteln-Hamm-Kanals

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an Ufer des Datteln-Hamm-Kanals sind haftengebundene Anlagen für wassersportliche Zwecke zulässig.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN/GESTALTUNGSSATZUNG GEM. § 81 (1) i.V.m. (4) BauNWI

1. Gestaltung der Stellplätze

Auf den Stellplatzanlagen ist pro 5 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
Zulässige Baumarten siehe Pflanzliste II Nr. 1.-7
Die Baumscheiben müssen in ihrer Größe einer Stellplatzfläche entsprechen und mit Laubgehölzen, Stauden und Gräsern vollständig dicht bepflanzt werden.
Zulässige Unterpflanzung siehe Pflanzliste II Nr. 8.-14.
Die Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit geringem Versiegelungsgrad (z.B. Schotterrasen, breitfugiges Pflaster) anzulegen, mit Ausnahme für die Flächen, für die aufgrund vorhandener Bodenbelastungen bzw. betriebsbedingter Schadstoffe, die eine Gefährdung für den Boden bedeuten könnten, eine Versiegelung angeregt ist. Im Einzelfall kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn ersatzweise eine intensive Dach- oder Fassadenbegrünung vorgenommen wird.
Zulässige Pflanzen zur Fassadenbegrünung siehe Pflanzliste III

2. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind mit beidseitiger Begrünung zulässig.
Zulässige Pflanzen siehe Pflanzliste III

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Baukörper sind eindeutig vertikal zu gliedern. Die Eingangssituationen sind mit architektonischen Maßnahmen zu betonen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen oberhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe sind nicht zulässig.

6. HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/2169) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
2. Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es handelt sich um eine hinweisliche Eintragung.
3. Im Bereich entlang der B233 dürfen Stellplätze und Garagen nur in Verbindung mit dauerhaft befestigten Wendeflächen erstellt werden.

PLANUNTERLAGE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BauGB	1. BILLIGUNGS- U. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS	2. BILLIGUNGS- U. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS	SATZUNGSBESCHLUSS	ANZEIGE	RECHTSKRAFT	RECHTSGRUNDLAGE
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990. Die Festlegung der stadtbaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Bergkamen den 15.02.1995 Planungs- u. Bauordnungsamt Der Stadtdirektor (Boden)	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 18.04.1991 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 25.04.1991 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 10 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekanntgemacht worden. Stadtdirektor	Die Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 02.05.1991 durchgeführt. Stadtdirektor	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 09.12.1993 den Bebauungsplan gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Bürgermeister — Schriftführer Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 (2) BauGB am 24.12.1993 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 25 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekanntgemacht worden. Stadtdirektor 1. OFFENLEGUNG Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 10.01.1994 bis einschließlich 09.02.1994 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Stadtdirektor	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 22.09.1994 den geänderten Bebauungsplan gebilligt und seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Bürgermeister — Schriftführer Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 (2) BauGB am 14.10.1994 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 16 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekanntgemacht worden. Stadtdirektor 2. OFFENLEGUNG Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 24.10.1994 bis einschließlich 25.11.1994 gem. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Stadtdirektor	Der Rat der Stadt Bergkamen hat gem. § 10 BauGB den Bebauungsplan am 15.02.1995 als Satzung beschlossen. Bürgermeister — Schriftführer	Diesen Plan ist gem. § 11 (1) Baugesetzbuch den Regierungspräsidenten am 14.11.1995 angezeigt worden. Der Stadtdirektor	Die Gemeinde hat gem. § 12 BauGB die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bergkamen vom 14.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 4 (4) GO NW wird der Bebauungsplan mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Der Stadtdirektor	Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Gestalterische Festsetzungen sind gem. § 81 (4) der Bauordnung für das Land NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. S. 419) berr. S. 532) geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 1986 (GV. NW. S. 803) – SGV. NW 232 getroffen.

STADT BERGKAMEN

STADTTEIL: RÜNTHE

BEBAUUNGSPLAN NR. RT 99

"HAFEN RÜNTHE"

BESTEHEND AUS EINEM BLATT

M. 1 : 1000