

Festsetzungen nach BauGB

I. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 Gliederung nach § 1 Abs. 6 BauNVO (siehe textl. Festsetzung unter III.1)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) (siehe textl. Festsetzung unter III.2)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsbenutzter Bereich
 öffentliche Parkfläche
 Fuß- und Radweg

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen
 Spielplatz
 Parkanlage

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Apflanzen: Hecke (siehe textl. Festsetzung unter III.8)

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzung unter III.6)

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Umgrenzung von Bereichen, in denen für Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt sind (> 45 dB)
 Lärmuschutzwall (LSW) mit Höhenangabe in Metern über NHN und einer Schalldämmung von $D_L > 24$ dB

- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung einzelner Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 Vorgartenzonen (siehe textl. Festsetzung unter III.4, III.5 und IV.3)

- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)
 SD Dachform: Pultdach (siehe textl. Festsetzung unter IV.2)
 PD Dachform: Satteldach (siehe textl. Festsetzung unter IV.2)
 WDZD Dachformen: Waln-/Zeldach (siehe textl. Festsetzung unter IV.2)
 30-45° zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

II. Bestandsangaben und sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenzen und -nummern
 Gebäude-Bestand
 Straßenhöhen (geplant)
 vorhandene unterirdische Leitungen
 geplante Bäume (nachrichtlich)
 Bemassung von Abständen und Bauteilen
 vorhandene Telekommunikationslinien (Telekom)

III. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 Unzulässige Nutzungen
 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht stromerzeugende Betriebe,
 - Anlagen für Verwertungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
 Firsthöhe
 Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe einer baulichen Anlage erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (NHN). Die maximal zulässige Firsthöhe (siehe textl. Festsetzung unter III.2) wird durch die Begrenzung der geneigten Dachfläche) ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 Die Baugrenzen dürfen für die Anlage von nicht überdachten Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschritten werden.
- Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind in den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen unzulässig.
 Ausnahmsweise können in den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen offene, nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden, sofern diese baurechtlich erforderlich sind und nicht in den seitlichen Abstandsflächen des Hauptgebäudes nachgewiesen werden können.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind in den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen unzulässig.
 Ausnahmsweise können in den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen Mülleimer- und Fahrradabstellanlagen mit einem Mindestabstand zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung von 0,5 m und einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen werden.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die Anlage sowie die Ver- und Entsorgungsträger haben das Recht, die mit (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
 Die Stadt Bergkamen sowie die Ver- und Entsorgungsträger haben das Recht, die mit (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Schallschutz für Innenräume
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen (isophonischen > 45 dB) bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.
 Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Einhaltung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelwertpegel gem. VO-Richtlinie 2719, August 1987, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) führt:

Raumart	Mittelwertpegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhende Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Tagungsräume, Arztpraxen, Operatorräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Dachbegrünung
 Pultdächer mit einer Dachneigung bis 8° sind mindestens extern zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu offenstufende Regenwasser abzuführen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magerschaldecke vorzusehen, die den Abflussbewegte C von 0,5 erzielt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lüftungspfeile) sind die Dächer flächig zu begrünen.
 Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 10° sind flächendeckend extern zu begrünen. Ein Substratschicht von mindestens 6 cm zu begrünen.
 Anpflanzung von Schnitthecken
 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzenden Schnitthecken sind auf den an die öffentliche Grünfläche und Fuß- und Radweg angrenzenden Wohngrundstücken mit standortgerechten Sträuchern im Pflanzabstand von 0,3 m zur Grundstücksgrenze zu bepflanzen. Die Heckpflanzungen sind in einer Höhe von mindestens 50 cm zu wählen. Die Schnitthecken sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgrenzung mit gleichzeitigen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
 Gehölztafelwahl: Schnitthecken
 Berberis thunbergii, Berberitze, Carpinus betulus, Hainbuche, Ligustrum vulgare, Eibe, Tausen bacata, Cornus mas, Kornelkirsche

IV. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

- Einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden
 Die Fassaden und Dachneigungen von Doppel- und Reihenhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Sockelabgrenzung, gleicher Dachform und gleichen Trauf- und Firsthöhen und Dachbrettern auszuführen.
- Dächer
 Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dachanschnitte sind bei Satteldächern (SD) zulässig, sofern die Gesamtbreite der Dachaufbauten oder Dachanschnitte die Hälfte der Gebäulänge der jeweiligen Dachfläche nicht überschreitet.
 Dachaufbauten und Dachanschnitte sind bei den Dachformen Pultdach, Zeldach und Walmdach unzulässig.
 Der Aufbau von Solaranlagen ist bei allen Dachformen zulässig und gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift. Solaranlagen sind mit gleicher Neigung des Daches parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen zu allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,50 m einhalten, flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.
- Vorgartenzonen
 Die als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereiche sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Sie sind hierzu vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
 In den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen sind Versiegelungen und Pflasterungen sowie Kies-, Schotter-, Split- und Steinschüttungen („Schottergeräte“) o. ä. unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die notwendige Zuwegung zum Hauseingang bis zu einer maximalen Breite von 2,0 m sowie erforderliche Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m sowie die unter den Festsetzungen III.4 und III.5 genannten Ausnahmen.
 Sofern gemäß der Festsetzung III.5 zulässige Mülleimer- und Fahrradabstellanlagen in den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen von der erscheinenden Straßeneinfriedung aus wahrgenommen werden können, sind diese zur Abschirmung mit Gehölzen gemäß der Pflanzliste unter III.8 zu umplanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrenzen.
- Einfriedungen
 Entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Errichtung von festen, blüchenden Einfriedungen (z.B. Sichtzäune, Mauern, Gittergitter, Gabionen o. ä.) anzuordnen. Sichtzäune sind blickdichtausgeführt (z.B. Stabmattenzäune ohne Sichtschutz, Maschendrahtzäune o. ä.) bis maximal 1,00 m Höhe in Kombination mit einer durchgehenden Hecke aus Gehölzen gemäß der Pflanzliste unter III.8.
 Entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind blickdichtausgeführte Einfriedungen (z.B. Stabmattenzäune ohne Sichtschutz, Maschendrahtzäune o. ä.) bis maximal 1,60 m Höhe zulässig.

V. Hinweise

- Denkmalschutz
 Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- und auch Vertiefungen und Vertiefungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geologischer Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oelde (Tel.: 0271/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsmeldung mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 10 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalschutzbehörden festgelegt sind. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Kampfmittel
 Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet mit einem Blindgängerverdachtspunkt. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist daher der Verdachtspunkt durch den Kampfmittelräumdienst zu überprüfen. Darüber hinaus müssen die Flächen im Bereich des Bombenabwurfgebietes auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht werden.
- Bodenarbeiten
 Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllmassen, Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Tel.: 02303/27-3589, sofort zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen.

- Sekundär- und Ersatzbaustoffe
 Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodennaterialien der Einbauklasse 1 oder 2 LAGA als Trag- oder Gründungsschicht Unterbau oder zur Herstellung des Grundstücks ist vom Bauherrn beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt eine wissenschaftliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen.
 Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütescheinweis oder Einzelanalytischen) sowie zum Einbauort (Einbauebene und Einbauliefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserfranzosung, Übersichtsplan, Lageplan 1:1.000, ggf. Detailzeichnungen) vorzulegen. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen. Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung einer wissenschaftlichen Erlaubnis begonnen werden.
- Technische Regelwerke
 Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes herangezogenen technischen Regelwerke, die nicht öffentlich zugänglich sind (z.B. DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien), können während der Dienstzeiten beim Amt für Stadtplanung, Klimaschutz, Straßen und Grünflächen der Stadt Bergkamen eingesehen werden.

Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister

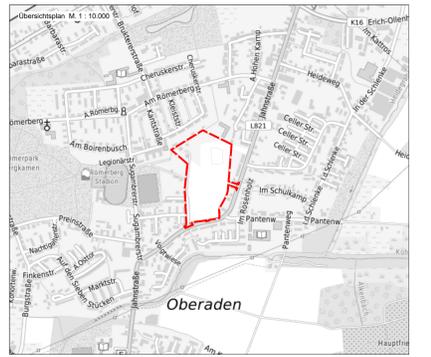
Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister

Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister

Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister

Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
 Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist i.V.m.
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
 - der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1.12.2021 (GV. NRW. S. 1353)



Stadt Bergkamen
Bebauungsplan Nr. OA 125
"Jahnstraße/Hermann-Stehr-Straße"
 Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt
 M. 1 : 500
Planquadrat Dortmund
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
 Güldenstraße 34-44139 Dortmund, Tel. 0231/55114-0