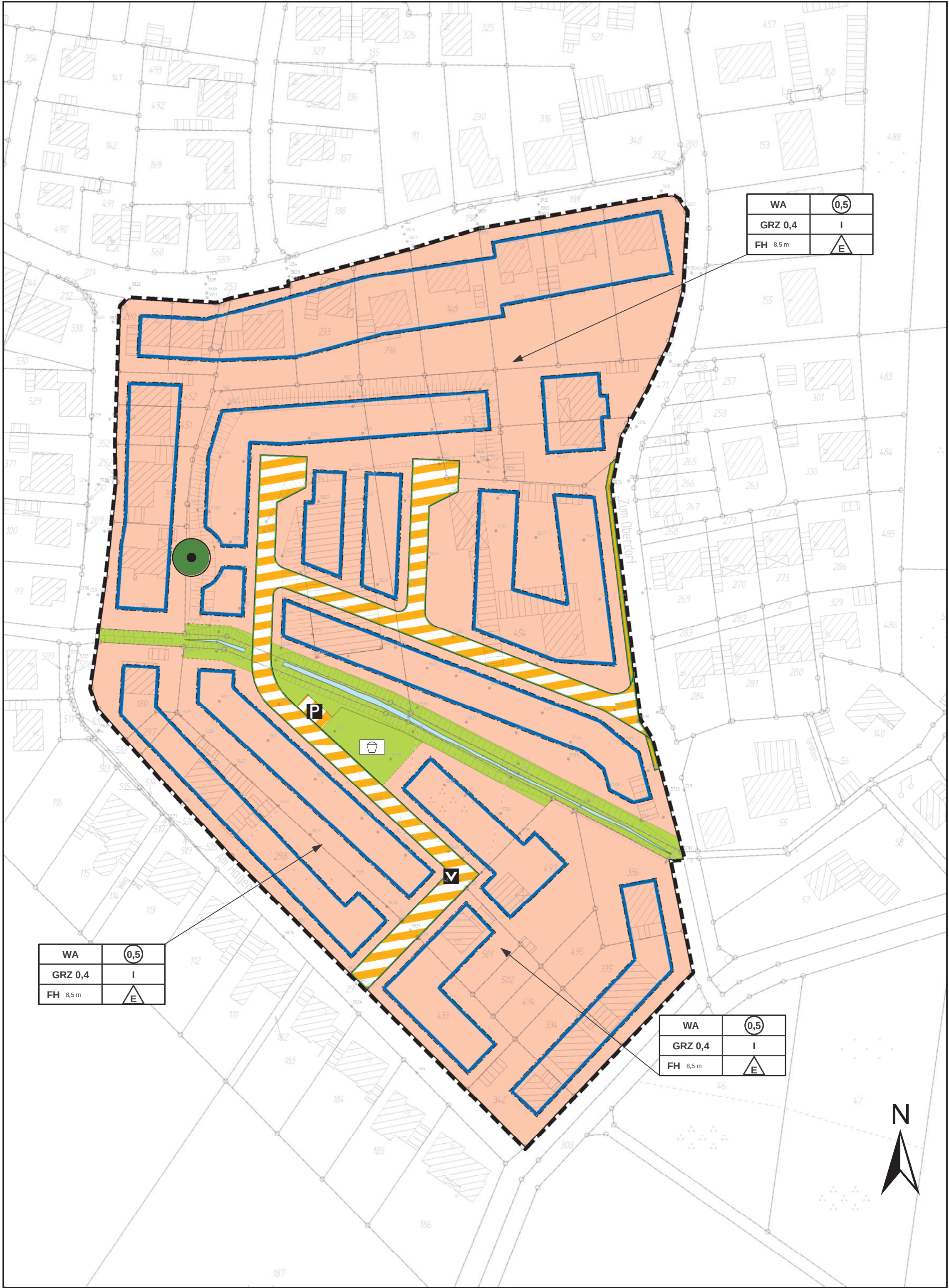




FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)  
UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1. Allgemeine Erläuterungen von Planzeichen für Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 2 - § 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (gegliedert nach § 1 Abs. 7 BauGB. Siehe textl. Festsetzung)

1.2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 bis § 21 a BauNVO)

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) - § 19 BauNVO
- Ⓒ4 Geschossflächenzahl (GFZ) - § 20 BauNVO
- III Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH Höchstgrenze der Firsthöhe  
Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Straßenniveau

1.3. Bauweise, Baulinie – Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie „§ 22 und § 23 BauNVO)

- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**

1.4. Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW)  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW)

**SD** Satteldach mit festgesetzter Dachneigung 32° - 45°

Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen.

1.5. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche**
- P** Parkfläche (öffentlich)
- V** Verkehrsberuhigter Bereich

1.6. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche**
- Spielplatz**

1.7. Wasserflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche**

1.8. Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Baum** Zu erhaltender Baum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. In einem Bereich von 10 m ab Stammmitte sind zum Schutz des Baumes bauliche Anlagen sowie Versiegelungen und Befestigungen ausgeschlossen. Hierzu zählen auch Behälteranlagen, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen.

1.9. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches**

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)  
UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

2. Textliche Festsetzungen

Höhenlage

Wegen des Verbotes des Eingriffes in das Grundwasser sind Gebäudeteile gem. § 9 Abs. 3 BauGB unterhalb des Geländeneivaus nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gebäudeteile mit wasserdichter Ausbaueise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ist die Wohnnutzung im Kellergeschoss ausgeschlossen.

3. Gestalterische Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauONRW)

1. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Stellplätze und ihrer Zufahrten:
- Die Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und privaten Wegen auf den Baugrundstücken sind mit geringem Versiegelungsgrad (z. B. Schotterrasen, breifüßiges Pflaster) anzulegen. Werden auf einem Grundstück mehr als 4 ebenerdige Stellplätze errichtet, so ist pro 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
2. Einfriedigungen:
- Einfriedigungen an der Straßenseite sind nur als Zäune bis 1 m Höhe oder als Hecken zulässig.
3. Garagen und Nebenanlagen:
- Entlang der öffentlichen Straßen sind bis zu einer Tiefe von 3 m Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

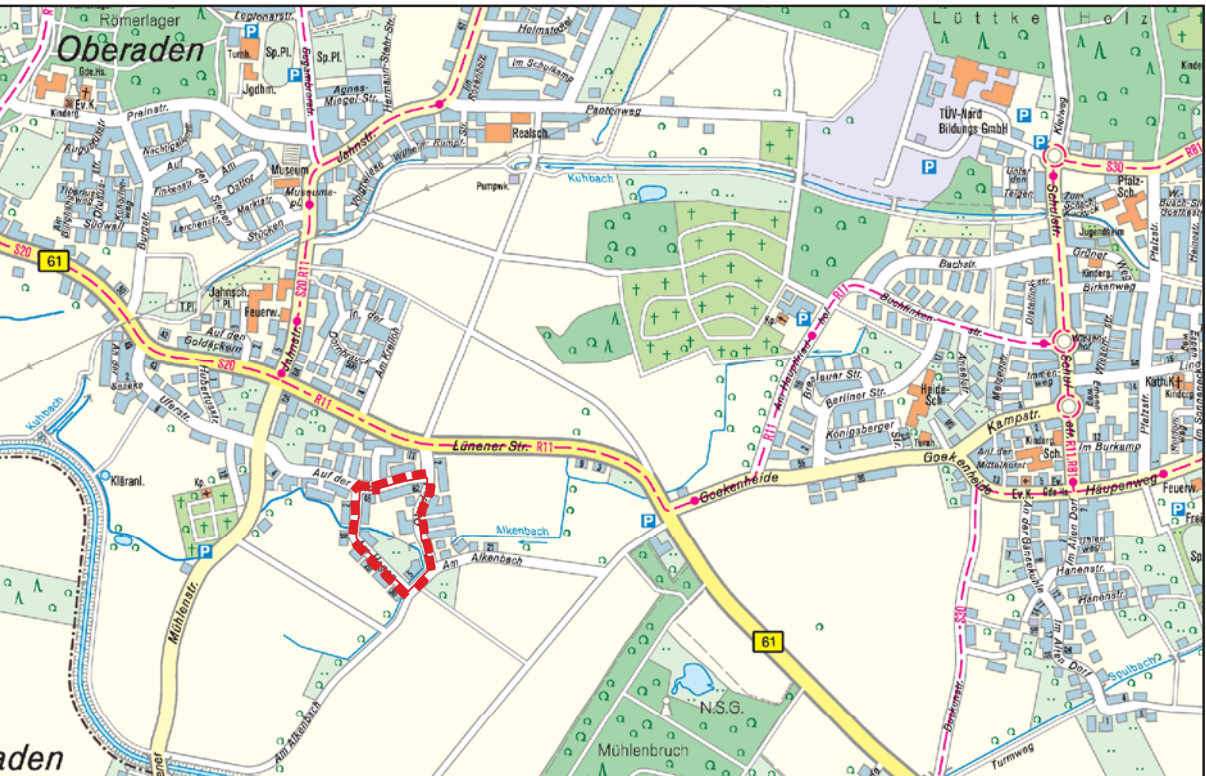
4. Kennzeichnungen  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

1. **Bergbauliche Einwirkungen**  
Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungs-Maßnahmen mit der Ruhrkohle AG, 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.

5. 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 Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). 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 DSchGNRW).
2. In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser, Dachentwässerung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Flächenentwässerung von Grundstücksteilen (z. B. Terrassen oder Stellplätze) vermindert, verlangsamt bzw. verringert (z. B. durch Regenwasserzisternen) weitergegeben werden kann bzw. eine Wiedernutzung als Brauchwasser möglich ist.
3. Jedes Bauvorhaben mit Unterkellerung ist der Unteren Wasserbehörde des Kreises Unna vorab anzuzeigen. Für bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Übersichtsplan



Rechtsgrundlagen

- Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
  - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142).

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 10.09.2009 gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen.                                                                                                          | Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 12.01.2010 im Amtsblatt Nr. 01/2010 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.             |
| Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                   | Schrißführer                                                                                                                                                |
| Der Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                             |
| Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gem § 3 Abs.1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in Form einer Bürgerversammlung am 28.09.2009 sowie in einer weiteren Bürgerversammlung am 22.06.2010 unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. | Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 23.05.2013 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.                                 |
| Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bürgermeister                                                                                                                                               |
| Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 24.06.2013 bis 23.07.2013 einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.                                                                                                                      | Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) BauGB am 14.06.2013 im Amtsblatt Nr. 06/2013 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.          |
| Der Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                               | Der Bürgermeister                                                                                                                                           |
| Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 26.09.2013 gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.                                                                                                                                                                    | Der Satzungsbeschluss vom 26.09.2013 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 06.11.2013 im Amtsblatt Nr. 14/2013 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden. |
| Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                   | Schrißführer                                                                                                                                                |
| Der Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                             |
| Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).                                                                      |                                                                                                                                                             |
| Technischer Beigeordneter                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                             |



Stadt Bergkamen

Bebauungsplan

Nr. OA 115 "Zum Oberdorf"

Maßstab 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt und der Begründung.