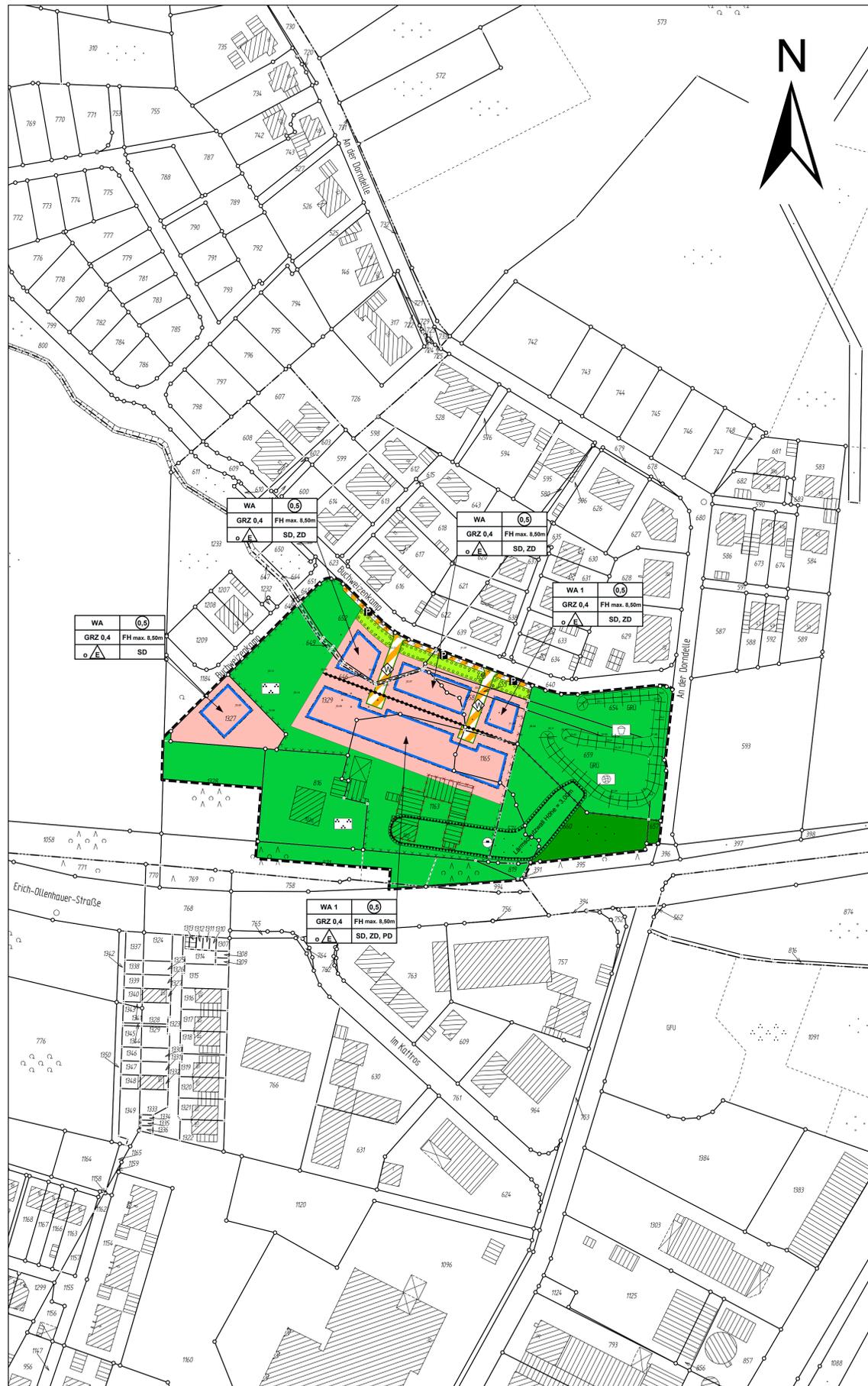


Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)



1. Allgemeine Erläuterungen von Planzeichen für Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (vgl. Ziffer 1 der textl. Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 - 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 - FH Firsthöhe als Höchstgrenze über der Straßenhöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße an der Grundstücksmitte und dem höchsten Punkt des Daches.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - o nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - Private Verkehrsfläche
 - Öffentliche Parkfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Spielfeld öffentlich
 - Bolzplatz öffentlich
 - Parkanlage privat
 - Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen (privat/öffentlich)
- Flächen für Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
 - Lärmschutzwall
Höhenlage i. S. v. § 9 Abs. 3 BauNVO: OK Aufschüttung 3,00 m über Straßeniveau Erich-Ollenhauer-Str. (K16)
- Flächen f. d. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen)
- Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Wald (Ersatzaufforstung)
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen**
 - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, i. S. v. § 9 Abs. 5 BauGB (vgl. Ziffer 6 der textl. Festsetzungen)
 - Abzubrechende Gebäude
- Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW)** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)
 - PD Pultdach
 - SD Satteldach
 - ZD Zeltdach
 - (Weitere örtliche Bauvorschriften siehe textliche Festsetzungen - Gestalterische Festsetzungen -)

2. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

sind unzulässig.

Solaranlagen sind als gewerbliche Nutzung zulässig.
 - Garagen und Carports** (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 86 BauO NRW)

Garagen und Carports sind mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,50 m von der Grenze der ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen zu setzen.
 - Nebenanlagen** (§ 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO)

Je Baugrundstück ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur maximal eine Nebenanlage zulässig, sofern diese eine Grundfläche von 7,5 m² und einen umbauten Rahmen von 20 m² nicht überschreitet und Abstellzwecken dient.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Erich-Ollenhauer-Str. (K16) ist in den mit **WA 1** gekennzeichneten Baugruben passiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden der Schallschutzklasse 2 mit der Ausrichtung zur Straße an der Dornelle und Erich-Ollenhauer-Str. vorzusehen.
 - Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den gekennzeichneten Bereichen sind Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzanzahl darf nicht durch Zuwegungen und Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen unterbrochen werden.
 - Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die belasteten Böden sind entsprechend dem, mit dem Kreis Unna - Fachbereich Natur und Umwelt Sachgebiet Wasser und Boden - abgestimmten Sanierungskonzept vom 05.12.2011 vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu sanieren. Der Abschlussbericht ist dem Kreis Unna vor Beginn der Erschließungsarbeiten zur Prüfung vorzulegen.
- ### 3. Gestalterische Festsetzungen
- (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)
- Einfriedigungen**

Anlagen zur Nutzung der privaten Grundstücke sind nur Pflanzungen von Schnitthecken aus heimischen Gehölzen zulässig.
 - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sind in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebengebäude einzubinden.
 - Garagen und Stellplätze**

Stellplätze + Zufahrten zu Garagen auf dem Baugrundstück sind mit geringem Versiegelungsgrad (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster, breifreudiges Pflaster) anzulegen
- ### 4. Kennzeichnungen
- Bergbauliche Einwirkungen**

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle AG, 44620 Heme Kontakt aufzunehmen.

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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- 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).

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) basieren auf 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 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729).

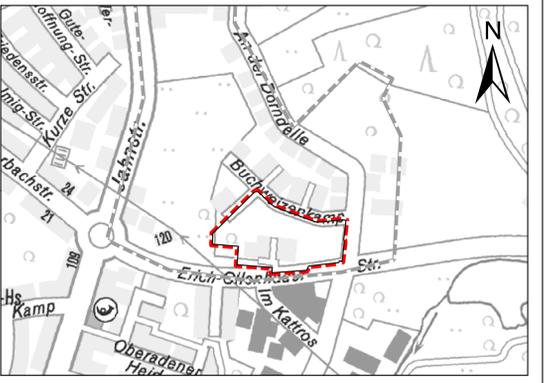
Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 24.05.2012 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 9/2012 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bürgermeister	Schriftführer
Bürgermeister	Bürgermeister

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gem § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 21.01.2010 bis 04.02.2010 im Rathaus der Stadt Bergkamen unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 24.05.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.
Bürgermeister	Bürgermeister
Bürgermeister	Schriftführer

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 06.08.2012 bis einschließlich 07.09.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-gelegen.	Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.07.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 9/2012 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bürgermeister	Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 15.11.2012 gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss vom 15.11.2012 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.12.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 15/2012 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bürgermeister	Schriftführer
Bürgermeister	Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 4 der Gemeindeordnung NRW wird der Bebauungsplan mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.	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).
Bürgermeister	Bürgermeister



Stadt Bergkamen
Bebauungsplan
Nr. OA 100 "An der Dornelle"
1. Änderung

Maßstab 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt, der Begründung sowie dem Sanierungskonzept vom 05.12.2011.