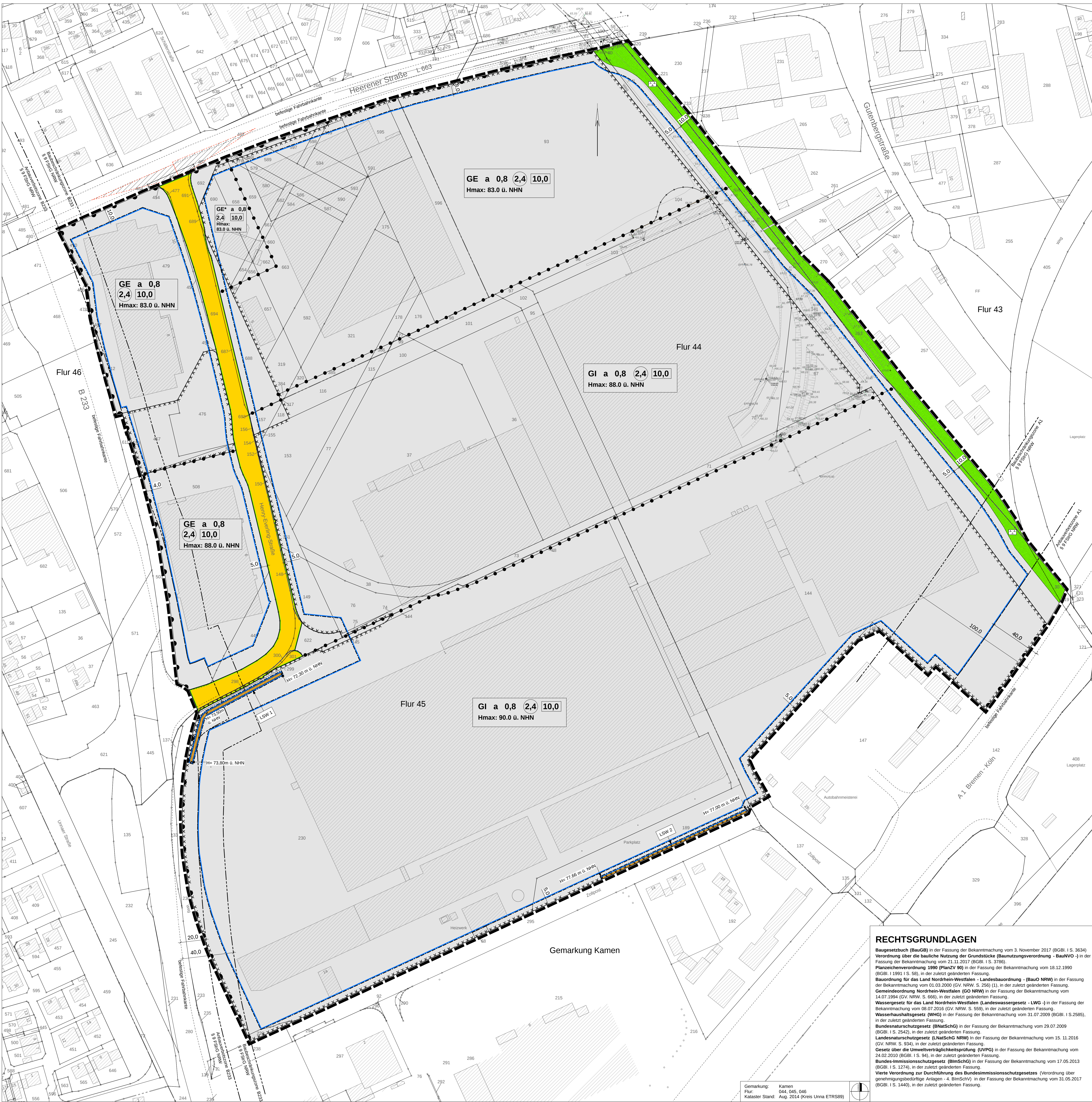




PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

GE / GE*

Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

GI

Industriegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

10,0	Baumassenzahl
2,4	Geschossflächenzahl
0,8	Grundflächenzahl
H max:	Maximale Baukörperhöhe in Meter über NNN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a

Abweichende Bauweise

—

Baugrenze

VERKEHRSLINIEN gem. § 9 (3) Nr. 1 BauGB

Straßenverkehrsfläche

—

Straßenbegrenzungslinie

—

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 (3) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

—

Zweckbestimmung

Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

—

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

—

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

—

Schuttrecke - nachrichtliche Darstellung, - sind von jeglicher Sichtbehinderung
von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

—

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

—

Lärmschutzwand

—

Zwingende Höhe der Lärmschutzwand in Meter über NNN

—

Anbauverbotszone / Bauabschrankungszone
gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz - FSzG NRW

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

—

Flurgrenze

—

Flurstücksgrenze

—

Gebäude mit Hausnummer

Flur 10

Flurnummer

123

Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig. Abweichend davon können in dem mit GE-gekennzeichneten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe in Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb bis zu einer Verkaufsfäche von 150 qm (z.B. Tankstellenshop) zugelassen werden.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.

1.1.4 Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.

1.1.5 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsuchs- und Betriebspersonal sowie Betreiberhäuser und Betriebsbetriebe, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) unzulässig.

1.2 Industriegebiet

1.2.1 Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig.

1.2.2 Im Industriegebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.

1.2.3 Im Industriegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.

1.2.4 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsuchs- und Betriebspersonal sowie Betreiberhäuser und Betriebsbetriebe, die dem Industriegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) unzulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in m ü. NNN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauNVO einzuhalten sind.

4 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 In dem mit „Lärmschutzwand – LSW1“ gekennzeichneten Bereich im Kreuzungsbereich der B 233 mit der Henry-Everling-Straße ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 72,20 m bis 73,80 m ü. NNN zu errichten. Die Lärmschutzwand ist zwischen den festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren.

4.2 In dem mit „Lärmschutzwand – LSW2“ gekennzeichneten Bereich entlang der Straße Zollpost ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 77,00 m bis 77,66 m ü. NNN zu errichten. Die Lärmschutzwand ist zwischen den festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren.

4.3 Die Lärmschutzwände müssen über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

HINWEISE

1 ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes dürfen gemäß § 39 NatSchG Gehölzrodungen im gesamten Plangebiet nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten d.h. nicht zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres durchgeführt werden.

Im sicherzustellenden, dass keine Verbotssubstanzen gegenüber planungsrelevanten Fledermausarten vorhanden werden und Räume mit Quartierungsfunktion geteilt werden, dürfen die Gehölze nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Bauleitung entfernt werden.

2 ALTLASTEN

Werden im Bereich der Altlastenverdachtsflächen Nutzungsänderungen oder bauliche Veränderungen jeglicher Art, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, vorgenommen, so ist im Vorfeld eine Gefährdungsbewertungsuntersuchung durch einen anerkannten Altlastensachverständigen durchzuführen. Das genaue Untersuchungsprogramm ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Umma und dem zu beauftragenden Gutachter abzustimmen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Umma ist in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Falls im Rahmen der Erd- und Ausgrabungen organogestaltliche Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffälligkeiten, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasseruntersuchungen etc.) festgestellt werden ist die Kreisverwaltung Umma Fachbereich Natur und Umwelt sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist mit der Kreisverwaltung Umma abzustimmen.

3 WASSERWIRTSCHAFT

Für die baulastische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen und Erdbau (z.B. Errichtung von Trags- und Gründungsbauwerken) ist gemäß § 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Umma, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Erbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766)
Planzeichungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 59), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
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 09.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-Umweltverschmutzungsprüfung (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.

Gemarkung: Kamen

Flur: 045, 046

Kaisers Stand: Aug. 2014 (Kreuz Umma ETR580)

4 DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodentunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelhunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Stollen, aber auch Zeugnisse menschlicher und pflanzlicher Lebens aus der Geschichte) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kamen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750, Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

5 BAULICHE ANLAGEN ENTLANG DER B 233

Hochbauten jeglicher Art (trotz auch Werbeanlagen) in der Anbauverbotszone (40 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) sind gemäß § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 FSzG und den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 aus strassenverkehrs- und strassenrechtlicher Sicht unzulässig.

Werbeanlagen in der Anbauverbotszone (40 bis 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FSzG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen. Über die Anbauverbotszone des FSzG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den strassenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung zwingend erforderlich.

6 BAULICHE ANLAGEN ENTLANG DER L 663 UND 9 233

Beleuchtungsanlagen sind sowohl zur L 663 als auch zur B 233 wirkungsvoll abzustimmen, um eine Abblendung der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden. Die Abstimmung der Anlagen ist gutachterlich nachzuweisen.

Sollern Lagerplätze, Stellplatzflächen und Fahrlächen angrenzend an die Heerener Straße (L 663) errichtet werden sind diese mit einem Blendschutz, mit einer Höhe von 1,20 m zu versehen. Werbeanlagen in der Anbauverbotszone (40 vom befestigten Fahrbahnrand) der B 233 sowie der L 663 bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FSzG bzw. § 25 StVO NRW der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat am 16.09.2014 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 07.10.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

Kamen, den 04.12.2017

gez. Hupe

Bürgermeister

gez. Peppemier

Schrittmüller

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 02.02.2015 bis 16.02.2014 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Kamen, den 04.12.2017

gez. Hupe

Bürgermeister

gez. Hupe

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 10.12.2014 bis 14.01.2015 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Kamen, den 04.12.2017

gez. Hupe

Bürgermeister

gez. Hupe

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 09.09.2015 bis 18.09.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Der ersatzliche Bekanntmachung erfolgte am 28.08.2015.

Kamen, den 04.12.2017

gez. Hupe

Bürgermeister

gez. Peppemier

Schrittmüller

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 26.10.2017 bis 13.11.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen. Dieser erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. (3) wurde am 18.10.2017 ersatzlich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 4 Abs. 3 wurde gleichzeitig mit der Eröffnung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Kamen, den 04.12.2017

gez. Hupe

Bürgermeister

gez. Hupe

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 06.12.2017 als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt.

Kamen, den 13.12.2017

gez. Hupe

Bürgermeister

gez. Hupe

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 23.01.2018 ersatzlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Kamen, den 29.01.2018

gez. Hupe

Bürgermeister

gez. Hupe

Bürgermeister

Stadt Kamen

Bebauungsplan Nr. 04.1 Ka

"Gewerbegebiet Ost / Henry-Everling-Straße"

Bestehend aus diesem Plan und den textlichen Festsetzungen.

2. Auffertigung

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.

Kamen, den 1. März 2018 Liedtke (Siegel)

Planbereich: 1:10.000

Stand: 14.12.2017

Bearb.: CL/KW

Plangröße: 88 x 125

Maßstab: 1:1.000

Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH

Postfach 1000 20 • 44149 Kamen

Telefon: +49 (0)230 340-0 • Fax: 0230 340-100

www.wolters-partner.de