

Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Planes werden gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO weitere planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung
1.1 Für den Änderungsbereich wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:
a. Wohngebäude

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:
a. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen
b. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
c. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die

Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,4 festgesetzt.

2.2 Die zulässigen Gebäudehöhen sind gemäß § 18 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück in einer Lotrechten Linie zum höchsten Punkt der Dachhaut (Firsthöhe).

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

3.2 Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO wird innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Standorte für Garagen und Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht explizit dargestellt. Erforderliche Garagen und Stellplätze auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 12 BauNVO zulässig und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)
5.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit Dachneigungen von 28 - 32° auszuführen.

6 Verkehrsflächen
6.1 Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt nach § 9 Absatz 1 Satz 11 BauGB über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung in Form einer Stichstraße als Privaterschließung.

Hinweise und Empfehlungen

- Im Sinne der Vorsorgepflicht nach § 7 BbodSchG sind Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren, um schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu verhindern.
- 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 Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-3169, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
- Vor einem baulichen Eingriff ist bei der zuständigen Ordnungsbehörde eine entsprechende Prüfung auf mögliche Kampfmittel zu beantragen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten oder Geländemodellierungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
- Bei Unterkellerung von Wohngebäuden kann eine wasserdichte Ausbaubauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern stets Erlaubnisse nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz und auch für Gebäudedrainagen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweilige Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.
- Wird eine Versickerung des Regenwassers angestrebt, muss vorher ein hydrologisches Gutachten erstellt werden. Die Stadtentwässerung Kamen empfiehlt vor der Beauftragung eines hydrogeologischen Gutachtens einen sogenannten „Sickertest“ durchzuführen, da im gesamten Stadtgebiet erfahrungsgemäß sehr schlechte Durchlässigkeitsbeiwerte vorliegen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden 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).
- Eine Bepflanzung soll möglichst mit heimischen standortgerechten Pflanzen erfolgen.

Artenliste Sträucher:

Hartriegel	Hasel	Weißdorn	Pfaffenhütchen
Schlehe	Hundsrose	Salweide	Grauweide
schwarzer Holunder	echter Schneeball	Faulbaum	

Artenliste Bäume:

Feldahorn	Hainbuche	Esche	Vogelkirsche
Eberesche	Rotbuche		

Folgende Arten sollen zahlenmäßig bevorzugt werden:

Hundsrose	Hasel	Weißdorn	Salweide
schwarzer Holunder	Schlehe	roter Hartriegel	

9. Jedwede Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich erwünscht. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen werden beispielsweise z.Zt. über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), verschiedene Förderprogramme des Bundesumweltministeriums sowie über ein Förderprogramm für besondere Wohngebäude des Landes Nordrhein-Westfalen (progres.nrw) gefördert. Bei der Planung und Errichtung einer Anlage sollten örtliche Fach- und Installationsbetriebe hinzugezogen werden.

10. Nachrichtliche Übernahmen

1. Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Ka-Me gilt die vom Rat der Stadt Kamen am 13.12.2001 beschlossene Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2001 auf Grundlage der § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994) und § 45 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994).

LEGENDE

PLANZEICHNERLÄUTERUNG
Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

WR Reines Wohngebiet § 3 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 2 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	0,4	Grundflächenzahl
FH	Firsthöhe	0,4	Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 und §§ 22 und 23 BauGB

Baugrenze

offene Bauweise

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauNVO

SD Satteldach 28-32° Dachneigung in Grad

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 und (6) BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Privaterschließung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

nicht überbaubare Fläche

BESTANDSANGABEN

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11. März 1980, in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landeswassergesetz NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

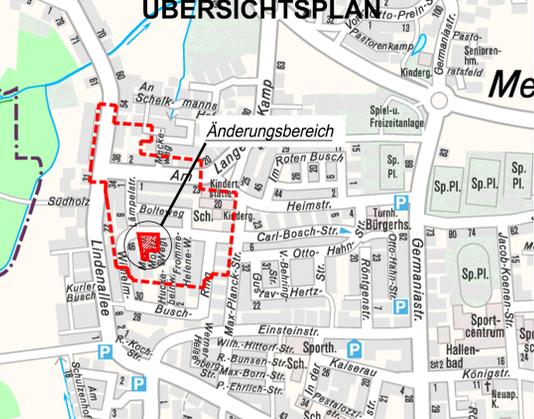
Landschaftsgesetz NRW (LG) Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.

Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2001.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.



Bebauungsplan Nr. 3 Ka-Me 2. Änderung "Umlandstraße/Lindenallee"

leben und mehr
KAMEN

Fachbereich 60.2
Planung, Umwelt
Datum: 05.11.2017
Gez: Ben/Eck

Maßstab 1:500

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat am 20.03.2012 gem. § 2 (1) i. V. m. § 13 des BauGB in der derzeit gültigen Fassung beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Kamen, den

Bürgermeister

Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB in der derzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 14.06.2017 bis 14.07.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Kamen, den

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplanentwurf gem. § 10 (1) BauGB in der derzeit gültigen Fassung am als Satzung beschlossen.

Kamen, den

Bürgermeister

Schriftführer/in

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB in der derzeit gültigen Fassung am ortsüblich bekanntgemacht.

Kamen, den

Der Bürgermeister