



**Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen**

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**

- In den Allg. Wohngebieten (WA) sind nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten.
- Bei der Unterkellerung von Gebäuden kann eine wasserdichte Ausbaueise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern stets Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz und auch für Gebäudedrainagen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserdurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.
- Im Sondergebiet (SO) sind nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
  - Sportfreianlagen.

**2 Immissionsschutz**

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind Vorhaben zulässig, die die folgenden Emissionskontingente am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) nicht überschreiten:
 

GEe Baufeld 5	Emissionskontingent tags:	60 dB(A)
	Emissionskontingent nachts:	45 dB(A)
GEe Baufeld 6	Emissionskontingent tags:	55 dB(A)
	Emissionskontingent nachts:	40 dB(A)
- In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind lärmschützende Grundrisse erforderlich. Grundsätzlich sind hier schutzbedürftige Räume nur an den Fassaden zulässig, an denen die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Ausnahmsweise können schutzbedürftige Räume auch schallgewandt realisiert werden, wenn die Räume nicht zu öffnende Fenster erhalten.

**3 Maß der baulichen Nutzung**

- Für die Baufelder Nr. 1 und 2 gilt eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,50 m ü. NN.

**4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben eine Funktion als Begleit- und Abstandsgrün. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder Nr. 1 und 2 sind Nutz- und Wohngärten ausgeschlossen. Eine gartenähnliche Bepflanzung ist ausschließlich in Gestalt von Hochbeeten zulässig.

**5 Sport- und Spielanlagen**

- Die Anlage und Nutzung von Bolz- und Spielplätzen ist nicht zulässig.

**6 Unterkellerung**

- Auf eine Unterkellerung in den Baufeldern Nr. 5 und 6 ist zu verzichten.

**7 Grundwasserentnahme**

- Eine Grundwasserentnahme für Trink- und Brauchwassernutzung ist unzulässig.

**8 Dachbegrenzung**

- Garagen und Carports sind mit einer Dachbegrenzung zu versehen.

**9 Begrünung von Freiflächen**

- Zur Begrünung von Freiflächen ist ein kulturfähiger, nachweislich schadstofffreier Oberboden der Qualität Z 0 der LAGA aufzubringen.

**10 Begrünung von Stellplätzen**

- Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB je 5 angefangener Stellplätze ein großkröniger, einheimischer, standortgerechter Laubbau (Hochstamm, Mindeststammumfang 14-16 cm) anzupflanzen und zu erhalten. Die Baumscheiben müssen mindestens mit 2,5 m x 2,5 m ausgeführt werden.

**Bedingte Festsetzung**

gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO

**1 Bodenmanagement**

- In Allg. Wohngebiet (WA) der Baufelder Nr. 1 und 2 darf innerhalb der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen die zulässige bauliche Nutzung erst umgesetzt werden, wenn entsprechend des Fachgutachtens Bodenmanagement (Firchow & Melchers Geologen GbR, 22.05.2015) ein fach- und sachgerechter sowie ordnungsgemäßer Umgang zur Herrichtung dieser Flächen erfolgt ist. Die Umsetzung der o.g. Maßnahme muss seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna in schriftlicher Form vor Aufnahme der zulässigen baulichen Nutzung bestätigt werden.

**Hinweise und Empfehlungen**

- Bei geplanten Baumaßnahmen, einer geplanten Nutzungsänderung und/oder Eingriffen in den Untergrund ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden als untere Bodenschutzbehörde bereits im Vorfeld zu beteiligen. Erforderliche Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen sind von einem anerkannten Altlastensachverständigen durchzuführen. Die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden ist bei Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren. Erfolgen im Zuge von Baumaßnahmen tiefere Eingriffe in den Untergrund, ist das Umweltamt des Kreises Unna zu beteiligen. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu begleiten. Aushubmaterial ist nach Möglichkeit einer Verwertung zuzuführen. Kommt eine Verwertung nicht in Betracht, ist die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen.
- Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen

ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

- Vor einem baulichen Eingriff ist bei der zulässigen Ordnungsbehörde eine entsprechende Prüfung auf mögliche Kampfmittel zu beantragen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfüllung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Katastrophenschutzdienst 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 der Unterkellerung von Gebäuden kann eine wasserdichte Ausbaueise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern stets Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz und auch für Gebäudedrainagen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserdurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.

- Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll nicht in die Kanalisation, sondern in den Mühlbach eingeleitet werden. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in einer Rückhaltung (Zisterne) in Kombination mit einer Brauchwassernutzungsanlage wird empfohlen. Der Überlauf wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.

- Eine Oberflächenwassererückung außerhalb der Flächen für die Wasserrwirtschaft und der Regelung des Wasserflusses ist unzulässig.

- Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden erhebliche Belastungen (schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG) in den festgesetzten Allg. Wohngebieten durch die bestehenden Gewerbebetriebe vermieden. In der Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbebetrieben können jedoch Geräuschbelastigungen durch gewerbliche Vorgänge innerhalb dieser Schwelle auftreten.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, 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 Untere Denkmalschutzbehörde 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 Landschaftsverbund 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	Hassel	Weißdorn	Pfaffenhütchen
Schlehe	Hundsrose	Falweide	Grauweide
schwarzer Holunder	echter Schneeball	Faulbaum	

**Artenliste Bäume:**

Feldahorn	Hainbuche	Esche	Vogelkirsche
Eberesche	Rotbuche		

**Folgende Arten sollen zahlenmäßig bevorzugt werden:**

Hundsrose	Hassel	Weißdorn	Salweide
schwarzer Holunder	Schlehe	roter Hartriegel	

- Bei Gehölzfüllungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03.-30.09. Punktuell können Gehölzfüllungen oder Baufeldfreimachungen ggf. auch innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sofern bei vorliegenden Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, dass gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

- Bei Gehölzfüllungen oder im Falle des Rückbaus von Bestandsgebäuden ist vor einem Abriss eine Kontrolle auf Quartiere von Fledermäusen vorzunehmen. Sollten wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden, ist die Untere Landesbehörde des Kreises Unna unmittelbar zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und Fledermausexperten zu übergeben.

- Sofern zwei vorhandene Bunker südlich der Nikolaus-Otto-Straße abgerissen werden sollen, ist zuvor eine eingehende Kontrolle einer möglichen Nutzung als (Winter)quartier durch Fledermäuse durchzuführen. Da bei der Ortsbegehung keine Einflugöffnungen festgestellt wurden, wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass diese Bunker als Quartierplatz von Fledermäusen genutzt werden. Sollten die Kontrollen jedoch zeigen, dass ein entsprechender Funktionsraum hier besteht, sind die Bunker prinzipiell zu erhalten. In diesem Fall ist mit der ULB des Kreises Unna abzustimmen, wie weiter zu verfahren ist. Für den Fall, dass die Fledermauskontrollen ergeben sollten, dass die Bunker nicht durch Fledermäuse genutzt werden, wird angeregt zu überprüfen, ob diese ggf. als Quartierplatz für Fledermäuse hergerichtet und optimiert werden können.

- 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.

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Ka-HW gilt die vom Rat der Stadt Kamen am 18.01.2001 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NRW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NRW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.8.1994).
- Das ehemalige Pflörtnergebäude wurde gem. § 9 Abs. 6 BauGB als eingetragenes Baudenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- Im Bebauungsplan werden gem. § 9 Abs. 5 BauGB die Flächen gekennzeichnet, unter denen Bergbau umgeht und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

**LEGENDE**

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

**Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

WA	Allgemeines Wohngebiet	⊙	Baufeld
GEe	Gewerbegebiet, eingeschränkt		
SO	Sonstige Sondergebiete		

**Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB (Zahlen sind Beispiele)**

Zahl der Vollgeschosse

II	als Höchstgrenze	GRZ 0,4	Grundflächenzahl
II	zwingend	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

—	Baugrenze	△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Sattelstach		

**Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 BauNWR**

■	Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6)	⊙	Parkanlage
■	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB	—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	□	Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
■	Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche		

**Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 14, 14 und (6) BauGB**

■	Versorgungsanlage	⊙	Elektrizität
■	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen		

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB**

□	Zweckbestimmung: Stellplätze	□	Zweckbestimmung: Flächen zum Schutz des ehemaligen Schachte (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)
□	Umgrünung der Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§9 (5) Nr. 2 und (6) BauGB)	□	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (z.B. § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB) vgl. Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen
□	Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB)	■	nicht überbaubare Fläche
□	Vorkeruhung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB) vgl. Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen	■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

□	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)	□	Zweckbestimmung: Stellplätze
□	Umgrünung der Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§9 (5) Nr. 2 und (6) BauGB)	□	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (z.B. § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB) vgl. Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen
□	Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB)	■	nicht überbaubare Fläche
□	Vorkeruhung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB) vgl. Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen	■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

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

□	Wohngebäude	□	Wirtschaftsgebäude
□	Flurstücksgrenze		

**Achtungsgrundlagen**

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

**Bauordnungsverordnung (BauO) 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. März 2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV)** Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV)** Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) vom 02.05.2013 (BGBl. I S. 979, 3756), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bodenschutzgesetz (BodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)** 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 NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltschadstoffprüfung (UWP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landeswasserschutzgesetz NRW (LWS)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landesnaturschutzgesetz NRW (LNSG)** Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Pflege der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV NRW S. 588), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

**Planungsrecht (PlanZV)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2866), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Satzung über die Abfallerhebung** in der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.06.2012.

**Satzung zum Schutz 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. 2385), in der zuletzt geänderten Fassung.

**ÜBERSICHTSPLAN**

**Bestehend aus diesem Plan und den textlichen Festsetzungen**

**2. Ausfertigung**

**Maßstab 1:500**

**Datum: 28.06.2016**  
**Gez.: Ben/Bre/Eck**

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat am 14.05.2013 gem. § 2 (1) i. V. m. § 13a des BauGB in der derzeit gültigen Fassung beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Kamen, den 01.12.2016

gez. Hupe  
Bürgermeister

gez. Peppmeier  
Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 (2) und § 4 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB in der derzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 07.12.2015 bis 18.01.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Kamen, den 01.12.2016  
Der Bürgermeister

gez. Hupe

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplanentwurf gem. § 10 (3) BauGB in der derzeit gültigen Fassung am 08.12.2016 als Satzung beschlossen.

Kamen, den 16.12.2016

gez. Hupe  
Bürgermeister

gez. Kosanetzki  
Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB in der derzeit gültigen Fassung am 18.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Kamen, den 26.01.2017  
Der Bürgermeister

gez. Hupe