

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 19 Ka-Me

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Planes werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB wie folgt getroffen:

1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Ausnahme: Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cbm und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.

2. In den mit „A“ bezeichneten Baugebieten sind Stellplätze und Carports nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig. Zusätzliche Stellplätze dürfen nur ausnahmsweise errichtet werden.

In den übrigen Baugebieten dürfen für die Errichtung von Garagen je Grundstück max. 50 qm nichtüberbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden.

3. In den mit „A“ bezeichneten Baugebieten ist eine Firsthöhe von max. 12,00m festgesetzt.

In den übrigen Baugebieten ist die Firsthöhe auf max. 9,20 m ab Oberkante Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss zu errichten.

4. Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutze gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

5. Aufgrund des geringen Grundwasser – Flurabstandes sind für die Anlage des Lärmschutzwalls nur inerte nicht verunreinigte Bodenmaterialien zu verwenden. Der Einbau von Recycling – Materialien ist nicht zulässig.

6. Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von min. 2,50 x 2,50 m zu pflanzen.

7. In den Bereichen der Lindenallee und der Westicker Straße ist zur Lärminderung im Innenbereich der Häuser der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 nach DIN 2719 erforderlich. Für Schlafräume werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

8. Entlang der Lindenallee ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es sind Bäume der Art *Tilla cordata* (Linde) als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu verwenden.

9. Für die Fläche innerhalb des Sichtdreiecks von der K40 zur L821 ist eine Bepflanzung und sonstige Nutzung in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m, bezogen auf das jeweilige Fahrbahnniveau, nicht gestattet.

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB:

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 19 Ka-Me gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 30. 6. 1997 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

Hinweise und Empfehlungen

1. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw wiederzuverwenden.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, und auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museums für Archäologie; Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).
3. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen sind bei der Anlage von Stellflächen für Kraftfahrzeuge nach Möglichkeit Rasengittersteine, Schotterrasen, großfugiges Pflaster o.ä. zu verwenden.
4. Wegen der festgestellten hohen Grundwasserstände werden bei Unterkellerungen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Stau- und Schichtnässe empfohlen.