

## Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 70 Ka

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Planes werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO 1990 wie folgt getroffen:

1. Für alle Baugebiete wird gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit weniger, aber auch mit mehr als 50,00 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
2. Im Baugebiet 2 (SO „Baumarkt/Baustoffhandel/Gartencenter“) ist die Verkaufsfläche (VKF) auf max. 8.200 qm begrenzt. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente darf max. 10 % betragen.

Die im Baugebiet 2 zulässigen Sortimente werden wie nachfolgend aufgeführt festgesetzt:

Abgrenzung der Sortimente für Bau- und Heimwerkermärkte gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. v. 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBI. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

### Kernsortiment 1

**Werkzeuge, Maschinen (auch Elektro-), Baugeräte, Kleineisenwaren, Beschläge, Leitern, Behälter, Motoren, Elektroinstallationsgeräte und -materialien, Auto- und Fahrradteile, -elektrik, -pflegemittel, Kaminöfen und Zubehör**

WB Nr.	Kernsortiment 1
- WB 597 - WB 61-63	Draht- und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht) Werkzeuge (auch Präzisions- und Elektrowerkzeuge), Maschinen, Baugeräte, Beschläge, Eisenkurzwaren, Leitern, Behälter, Gerüste, Sicherheitstechnik, Pumpen, Kompressoren
- WB 810-816 - WB 38	Holzbe- und verarbeitungsmaschinen, Werkzeugmaschinen, Baumaschinen, Geräte und Einrichtungen der Elektrizitätserzeugung, -umwandlung und -verteilung (einschl. Installationsgeräte bis 1000 V, Elektroinstallationsmaterial, Elektrorohre, Leitungen, Kabel, Sonnenkollektoren), Schwachstromtechnik
- WB 390	Elektrische Geräte für Gewerbe
- WB 398	Elektrische Mess-, Prüf-, Regel-, Steuerungsgeräte und -einrichtungen
- WB 399/842	Elektrotechnische Erzeugnisse, Schweißzubehör
- WB 774-779	Autoelektrik, Kraftwagenteile, Bereifungen, Autopflegemittel
- WB 785-787	Fahrradelektrik, Bereifungen für Fahrräder, sonstige Fahrradteile
- WB 6706	Kaminöfen und Zubehör

## Kernsortiment 2

### Installationsgeräte und -materialien für Wasser, Gas und Heizung

WB Nr.	Kernsortiment 2
- WB 68	Installationsgeräte und -materialien für Wasser, Gas und Heizung, Sanitär-Becken, Wannen, Wasch- und Spültische, Klosetts und Zubehör, Wasserheizer, Armaturen, Heizkörper, Ausdehnungsgefäße, Brenner, Steuerungen, Dachrinnen, Regenrohre, Kanalartikel, Sanitärzellen (Fertigbäder, Duschkabinen), Schwimmbecken, Saunen

## Kernsortiment 3

### Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, mineralische Bauelemente, Fertigbauten, Baustoffe, Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Fliesen, Folien, Bautenschutz, Markisen

WB Nr.	Kernsortiment 3
- WB 69	Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, Markisen, Zuschnitt
- WB 701	Zement, mineralische Bindemittel, Mörtel, Edelputz
- WB 702-707	Bodenplatten, Wand- und Bodenfliesen
- WB 7043/4	Bauplatten (z.B. Gipskarton-, Isolier-, Dämm- und Leichtbauplatten), mineral. Isolierstoffe
- WB 707/8	Teer, Dachpappe und Abdichtungsmaterialien, nichtmineralische Isoliermittel, Flachglas
- WB 709073/7	Fertigbauelemente, -bauten und verwandte Konstruktionen für Wohnzwecke
- WB 840/1	Hanf- und Hartfasererzeugnisse, Schläuche, technische Gummi- und Lederwaren
- WB 843/4	Planen, Folien aus Kunststoff
- WB 8496	Bautenschutzmittel, z.B. Spachtel-, Vergussmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder
- WB 498	Regale, Kleinmöbel, Sanitär-schränke (insg. maximal 200 m <sup>2</sup> VK)

## Kernsortiment 4

### Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe, Bodenbeläge (ohne Teppiche)

WB Nr.	Kernsortiment 4
- WB 72-75	Anstrichfarben, Lacke und Lackfarben, Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und Bürsten, Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
- WB 76	Tapeten (einschl. Wand- und Deckenbeläge)
- WB 212-218	Textile und nichttextile Bodenbeläge (ohne Teppiche)

## Kernsortiment 5

### Balkon-, Terrassen-, Garteneinrichtungen u. -geräte, Drahtgeflechte, Spielgeräte, Keramik

WB Nr.	Kernsortiment 5
- WB 640/208	Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen (incl. Garten-, Campingmöbel und Auflagen, Grillgeräte, Gartenkamine, Brennmaterialien)
- WB 643/4	Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für den Garten, Land- u. Forstwirtschaft
- WB 647	Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör
- WB 650	Spielgeräte für Garten und Spielplatz
- WB 652	Campingartikel (z.B. Zelte)
- WB 398	Elektrische Mess-, Prüf-, Regel-, Steuerungsgeräte und -einrichtungen
- WB 6609	Blumenübertöpfe, Gartenkeramik, (z.B. Springbrunnen, Blumenkästen, -töpfe)
- WB 7092/5/9	Fertigbauten aus Holz, Metall u. Kunststoff (Gerätehäuser, Kinderblockhäuser, Gewächshäuser)

## Kernsortiment 6

### Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel

WB Nr.	Kernsortiment 6
- WB 971-975	Baumschul-, Container-, Beet-, Topf- und Wasserpflanzen, Stauden, Gehölze
- WB 970,980	Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä., Saatgut
- WB 989/979	Düngemittel, Torf, Erde
- WB 845	Pflanzenschutzmittel

## Zentrenrelevantes Randsortiment

### Lampen, Leuchten, Arbeitskleidung, Aktionsartikel usw.

WB Nr.	Zentralrelevantes Randsortiment	max. Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> VKF)
- WB 209	Gardinenstangen, -zubehör, konfektionierte Gardinen, Rollos	
- WB 393/4	Elektrische Leuchten, Glüh- und Entladungslampen	
- WB 5155	Korb- und Flechtwaren	
- WB 6608	Vasen, Ziergegenstände aus Porzellan	
- WB 239+240	Berufsspezifische Arbeitskleidung	
- WB	Aktions- und Saisonartikel ( <b>maximal 100 m<sup>2</sup></b> )	
<b>Zentralrelevantes Randsortiment insgesamt max. (m<sup>2</sup>VKF)</b>		<b>820</b>

## Zusammenfassung

Sortimentsgruppe	Kurzbezeichnung	max. Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> VK)
<b>Kernsortiment 1</b>	Werkzeuge, Maschinen, Kleineisen, Elektro, Autzubehör	
<b>Kernsortiment 2</b>	Installationsmaterialien und -geräte	
<b>Kernsortiment 3</b>	Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen	
<b>Kernsortiment 4</b>	Farben, Tapeten, Bodenbeläge (ohne Teppiche)	
<b>Kernsortiment 5</b>	Garteneinrichtungen, -geräte, -häuser	
<b>Kernsortiment 6</b>	Zentralrelevantes Randsortiment	
<b>Zentrenr. Randsortiment</b>	Gardinen, Leuchten, Bastelsätze, Aktionsartikel	<b>820</b>
<b>Summe Verkaufsflächen aller Sortimentsgruppen zusammen (m<sup>2</sup>VK)</b>		<b>8.200</b>

Alle Kernsortimente zusammen dürfen einschließlich des zentralrelevanten Randsortiments die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 8.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

3. Im Baugebiet 3 (SO „Einzelhandel, Einrichtungshaus“) ist die Verkaufsfläche (VKF) auf max. 25.000 qm begrenzt. Die zulässigen Sortimente sind hinsichtlich ihrer Art und Größe landesplanerisch angepasst.

Die in dem Baugebiet 3 zulässigen Sortimente werden hinsichtlich ihrer Art und Größe (max. Verkaufsfläche (VKF) m<sup>2</sup>) wie nachfolgend aufgeführt festgesetzt:

WB-Nr.	landesplanerisch angepasste Sortimentsliste für das Einrichtungshaus	max. VKF m <sup>2</sup>
WB 49, 5070, 5150, 589 198 2697, 6400/2, 208, 6806	<u><b>Kernsortiment 1 (Möbel)</b></u>	<u><b>18.100</b></u>
	<u><b>Kernsortiment 2 (sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente)</b></u>	
WB 210-218	Bodenbeläge	970
WB 72-76	Farben, Lacke, Tapeten	250
WB 702	Fliesen, Sanitär, Keramik	150
WB 974, 978	Pflanzen (ohne Schnittblumen)	350
WB 394	Beleuchtungszubehör	180
	<u><b>Summe Kernsortiment 2</b></u>	<u><b>1.900</b></u>
	<u><b>zentrenrelevante Randsortimente</b></u>	
WB 351, 565 450	Foto- und Bilderrahmen / Kunstdrucke	
WB 573, 575-576	Ordner, Schreibtischgarnituren, Bürobehälter (Aufbewahrung, Bürozubehör)	380
WB 501-503, 530	Kunstgegenstände (Kunstgewerbe)	390
WB 660-662	Glas, Porzellan, Keramik	520
WB 663-669	Haushaltswaren, Küchenbedarf	490
WB 391-392	Elektrokleingeräte	60
WB 454-455	Spielwaren	340
WB 195-197, 199	Bettwaren	590
WB 190-193, 200-208	Haus- und Heimtextilien	600
WB 194, 209	Gardinen / Zubehör, Tischwäsche	380
WB 393-394	Wohnraumleuchten	800
	<u><b>Summe zentrenrelevante Randsortimente</b></u>	<u><b>5.000</b></u>
	<u><b>Kern- und Randsortimente insgesamt</b></u>	<u><b>25.000</b></u>
	<u><b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b></u>	<u><b>180</b></u>

**Zusätzlich:** 250 m<sup>2</sup> Kindergarten, 1.000 m<sup>2</sup> Restaurant/Bistro, 500 m<sup>2</sup> Kundenservice

(WB = Warengruppen gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik)

4. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Baugebiet 4 Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vorhaben i.V.m. § 31. Abs. 1 BauGB zulässig.
5. Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB von den max. zulässigen Traufenhöhen Abweichungen zugelassen werden. Dies gilt für größtmäßig untergeordnete Bauteile (z.B. Werbepylone). Diese Ausnahme gilt nicht für die Schutzstreifenbereiche der Hochspannungsleitungen.
6. Entlang der freien Strecke der L678 und des Einfahrtsbereiches in das Kamen Karree dürfen im gekennzeichneten Bereich keine Zu- und Ausfahrten bzw. Zu- und Ausgänge angelegt werden. Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge sind private Grundstücke in diesem Bereich ohne Tür und Tor lückenlos einzufrieden.
7. Bei der Errichtung von Anlagen zur Außenwerbung ist in jedem Einzelfall die Zustimmung bzw. die Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG und § 28 StrWG NW einzuholen, wenn diese in der 40 m – Zone für die L 678 bzw. in der 100 m – Zone für die A 1 errichtet oder angebracht werden und von den klassifizierten Straßen aus eingesehen werden können.
8. Die bauaufsichtliche Genehmigung von Beleuchtungsanlagen bedarf im jedem Einzelfall der Zustimmung, eventuell auch der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 FStrG und § 25 StrWG NW.
9. Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Feldgehölzen festgesetzt. Zu pflanzen sind Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 cm, je qm eine Pflanze. Dazwischen anteilig Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200 cm.

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

10. Innerhalb der Schutzbereiche der Hochspannungsleitungen dürfen nur Bäume gepflanzt werden, die die Bau- bzw. Baumwuchshöhenbeschränkung von 6 m bzw. 10 m nicht überschreiten. Für diese Bereiche wird die Artenliste um die Baumarten „Kugelhorn“ und „Echte Kugelakazie“ erweitert.
11. Auf Stellplatzflächen sind zwecks Begrünung und Beschattung je 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.  
Pflanzqualität: Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200 cm.

Artenliste:

Bergahorn	Hainbuche	Rotbuche	Feldahorn
Esche	Stieleiche	Eberesche	Winterlinde
Sommerlinde			

12. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze bzw. Zuwegungen genutzt werden, sind mit mind. 50 % zu begrünen.
13. Die Wohn- und Schlafräume des Hotels sind mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 4, sonstige Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen (Fensterschallschutzklassen nach VDI bzw. DIN).

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 70 Ka gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 18.12.2001 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.200) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

### **Hinweise:**

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 Entdeckungstätte 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).
3. Vor Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Auflage zu erteilen, eventuell erforderliche Vorbehandlungen des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen.
4. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I, S. 132 (BauNVO 1990) zu Grunde.