Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan
Nr. 69 Ka

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

1. Auf den Grundstücksflächen ist je 250 qm versiegelte Fläche ein heimischer, standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen dem eine unbefestigte Wurzelfläche von min. 25 qm zuzuordnen ist.

2. Im Geb-Gebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

   Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB die unter den laufenden Nummern 192 bis 212, Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1998 -RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – VB 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)- aufgeführten Anlagen zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

3. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Geb-Gebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes und die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Vorhaben sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig.

4. Bei einer Büronutzung innerhalb des GEb-Gebietes werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

   Ist die Entfernung zur Fahrbahnmitte von Unnaer Straße und Schattweg kleiner als 25,00 m müssen an den straßenzugewandten Fassaden Fenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden. Bei größeren Entfernungen reichen Fenster der Schallschutzklasse 2 aus.

   Bei einem Anteil der Fensterfläche von mehr als 50 % an der Außenwand von straßenzugewandten Fassaden sind bei einem Abstand bis zu 25,00 m Fenster der Schallschutzklasse 4, bei größeren Entfernungen der Schallschutzklasse 3 notwendig.

   Bei möglicher Wohnnutzung für Betriebsleiter oder –personal wird der Einbau von Schallschutzfenstern der nächst höheren Schallschutzklasse festgesetzt. Außerdem sind vom Öffnen der Fenster unabhängige, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

5. Entlang der freien Strecke der L 678 dürfen im Bereich des Bebauungsplangebietes 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.
   <u>Ausnahme:</u>
   In Höhe der Fußgängerampel an der Kreuzung Unnaer Straße / Schattweg ist ein Zu- und Ausgang mit einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

6. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder industriellen Reststoffen kann nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Grundwasser haben. Für die Verwendung derartiger Materialien oder Bodenmaterialien z.B. als Trag- oder Grün

dungsschichten, ist beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt mindestens 4 Wochen vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG zu beantragen. Hierfür sind Angaben zum Material (Beschaffenheit, Herkunft und chemische Analysen) und zum Einbauort/Einbauweise (Einbaumengen, Einbaumächtigkeit, Flächengröße, Einbauweise/Verwendungszweck, Sicherungsmaßnahmen, Grundwasser-Flurabstand) vorzulegen. Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung einer Erlaubniss durch den Kreis Unna begonnen werden.

7. Der 8,00 m breite Schutzstreifen der Hochdruckerdgasleitung innerhalb des Plangebietes ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Bodenauf- und Abträge von mehr als 20 cm sind ebenfalls nicht zulässig. Sofern Neubauten oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grünanlagen und Bepflanzungen oder Änderungen der Geländehöhen oder der Eigentumsverhältnisse im Bereich des Schutzstreifens vorgenommen werden, sind diese anhand von Detailplanungen rechtzeitig mit der RWE abzustimmen.

8. Bei der Errichtung von Anlagen zur Außenwerbung ist in jedem Einzelfall die Zustimmung bzw. die Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 28 StrWG NW einzuholen, wenn diese von der Straße aus eingesehen werden können.

9. Die bauaufsichtliche Genehmigung von Beleuchtungsanlagen bedarf im jedem Einzelfall der Zustimmung, eventuell auch der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 25 StrWG NW.

10. Für die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ wird 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.

<u>Artenliste Sträucher:</u>

Hartriegel	Kornelkirsche	Hasel	Weißdorn
Pfaffenhütchen	Liguster	Heckenkirsche	Schlehe
Hundsrose	Salweide	Grauweide	Holunder
Schneeball	Faulbaum		

<u>Artenliste Bäume:</u>

Feldahorn	Hainbuche	Esche	Vogelkirsche
Eberesche	Rotbuche		

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 69 Ka 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 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. Sollten bei Erd- oder Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten (T. 02303/272769) sofort zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. Vor Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Auflage zu erteilen, eventuell erforderliche Vorbehandlungen des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen.

5. Unter Hinweis auf § 51a Landeswassergesetz ist hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes der Abfluss des Regenwassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern oder merklich zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei größeren Abflüssen kann es zu Rückstau in die angeschlossene Kanalisation kommen. Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen sind einzuplanen.