

## **Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 68 Ka**

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

1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.  
  
Ausnahme: Garten- und Gerätehäuser bis zu einer Größe von 7,5 qm Grundfläche und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.
2. Die angegebenen max. Firsthöhen der Gebäude werden ab Oberkante Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
3. Im gesamten Planbereich (Baugebiete 1, 2 und 3) wird gem. § 9 BauGB i. V. m. § 1 (7) BauNVO festgesetzt, dass in allen Geschossen über dem Erdgeschoss nur die Nutzung „Wohnen“ zulässig ist. Alle anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 (1) und (2) BauNVO sind ausgeschlossen.
4. Für die Baugebiete 2 wird gem. § 9 BauGB i. V. m. § 1 (7-9) BauNVO festgesetzt, dass ausschließlich Wohngebäude (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO) zulässig sind.
5. In den Erdgeschossen der Gebäude in dem Baugebiet 1 sind neben den allgemein gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Anlagen und Nutzungen auch ausnahmsweise Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO zulässig.
6. Für die Baugebiete 3 wird gem. § 9 BauGB i. V. m. § 1 (7-9) BauNVO festgesetzt, dass in den Erdgeschossen allgemein Anlagen und Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO sowie ausnahmsweise Anlagen und Nutzungen gem. § 4 (3) Nr.2 BauNVO zulässig sind.
7. Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich eine gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche mit der Erfassungsnummer 15/253. Im Bereich der Fläche ist die Anlage von Nutzgärten und Kinderspielbereichen untersagt. Im Vorfeld von sensiblen Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen ist eine Stellungnahme der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, einzuholen.
8. In der Anlage zum Bebauungsplan sind insgesamt vier punktuelle Flächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um Bombentrichter, die mit unbekanntem Material verfüllt wurden. Im Falle des Antreffens von Hinweisen auf das Vorhandensein etwaiger Verfüllungen, z.B. im Zuge von Erd- und Aushubarbeiten, ist eine Stellungnahme der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, einzuholen.

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 68 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 18. 12. 2001) 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. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann bei Unterkellerung von Wohngebäuden eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern grundsätzlich eine Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz, auch während der Bauphase. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann auch für Gebäudedrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.
4. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, müssen bei der Anlage von Fußwegen und Stellflächen für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten diese Flächen aus versickerungsfähigen Materialien ausgeführt werden.
5. Das Bebauungsplanverfahren wird unter Hinweis auf §§ 233 und 244 (2) Baugesetzbuch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt.
6. Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen ( §§ 110 ff Bundesberggesetz ) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
7. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, 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.
8. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen kann nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Grundwasser haben. Aus diesem Grund bedarf die Verwendung derartiger Materialien z.B. als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnis-antrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1: 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Die Verwertung von mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen ist auf Flächen, die der Wohnnutzung dienen, grundsätzlich nicht zulässig. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.