

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 50e Ka

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

1. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

1.1 Unzulässig sind:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen mit Ausnahme von Werbeanlagen und Einfriedigungen auf den zum öffentlichen Straßenraum gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

1.2 Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je fünf angefangener Stellplätze ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Die Baumscheiben müssen in Größe einer Stellplatzfläche entsprechend ausgebildet werden. Artenliste 2 und 4 (siehe Anlage).

2. Die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstückes, wie z.B. Baustoff-, Lager-, Schrottplätze u.ä. sind nicht zulässig. (gem. § 9 (1) 9 BauGB i.V.m. § 1 (5) sowie § 8 BauNVO).
3. In den Baugebieten 11 und 17 (GEb) sind lediglich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gestattet (gem. § 9 (1) 9 BauGB i.V.m. § 1 (5) sowie § 8 BauNVO).
4. Betriebsbedingtes Wohnen im Sinne des § 8 (3) BauNVO ist in den Baugebieten 3, 7, 12, 13 und 14 unzulässig (gem. § 9 (1) 9 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO). Freistehende Wohnhäuser sind in allen GE-Gebieten unzulässig.
5. In den Baugebieten 3, 7, 12 und 13 sind Unterkellerungen nicht zulässig.
6. Nach § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt. Die Vorgaben des § 11 (3) BauNVO bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.
7. Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren. Erfolgen im Zuge von Baumaßnahmen tiefere Eingriffe in den Untergrund, ist der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna im Vorfeld zu beteiligen. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu begleiten.
8. Der oberflächennahe Einbau von im Rahmen von Baumaßnahmen ausgehobenen Materials, das aus Tiefen unterhalb der Abdichtung und der Abdeckung stammt, ist nicht zulässig. Kommt eine geeignete Verwertung innerhalb des Bebauungsplangebietes in Bereichen tieferer Bodenhorizonte nicht in Betracht, ist das Aushubmaterial einer externen ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

9. In den Baufeldern 3, 7, 12 sowie 13, sind aufgrund der vormaligen Nutzung als Kokereifläche, Bodenluftdrainagen vorzusehen. Ebenso sind Bodenluftdrainagen in den Baufeldern 8, 9 und 10, aufgrund der Nähe zur ehemaligen Schachtanlage Grillo II, zu berücksichtigen. In den übrigen Flächen sind im Vorfeld von Neubaumaßnahmen Bodenluftuntersuchungen durchzuführen, um klären zu können, ob auch hier Bodenluftdrainagemaßnahmen ergriffen werden müssen. Art und Umfang der Untersuchungen ist vorab mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. Die Ergebnisse sind dem Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna als zuständige Aufsichtsbehörde vorzulegen und auf deren Basis die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
10. Die aufgebrachte Bodenschicht ist vor Einreichung der Bauantragsunterlage einzelner Bauvorhaben auf den vorhandenen Schadstoffgehalt zu beproben. Art und Umfang der Untersuchungen sind vorab mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. Das Untersuchungsergebnis ist dem Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna als zuständiger Aufsichtsbehörde vorzulegen und die weitere Vorgehensweise hiermit abzustimmen.
11. Bei Pflanzmaßnahmen ist die vorhandene Abdichtungsschicht vor Durchwurzelung zu schützen. Im Bereich der früheren Kokerei sind ausschließlich Gräser zum Schutz der Abdichtung anzupflanzen. Der Nachweis ist dem Umweltamt des Kreises Unna als zuständiger Aufsichtsbehörde vorzulegen.
12. Im Bereich der Gartengrundstücke der Gebäude Lünener Straße 208a und 209 ist aufgrund des Schadstoffgehaltes des Bodens die Anlage von Nutzgärten und Kinderspielflächen sowie Eingriffe in den Boden untersagt.
13. Im Bereich der Grundstücke der Gebäude Lünener Straße 198 a bis 207 ist bei zukünftigen Bauvorhaben sowie bei Eingriffen in den Untergrund eine Untersuchung der Boden-/Bodenluftbelastung durchzuführen und dem Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna als zuständiger Aufsichtsbehörde vorzulegen.
14. Aufgrund der Boden- und Grundwasserbelastung ist die Grundwasserentnahme für Trink- und Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung oder Wärmepumpen) unzulässig.
15. Einfriedigungen in Form von Mauern und Zäunen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig.
16. Auf den Baugrundstücken, ausgenommen Grundstücke der Baufelder 3, 7, 12 und 13, ist je 300 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Artenliste 3 (siehe Anlage). Bäume, die zur Begrünung von Stellplätzen dienen, können auf dieses Kontingent angerechnet werden.
17. Die „Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ sowie die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Artenliste 1 bzw. Artenliste 2, 3 und 4 (siehe Anlage).
18. Auf den Flächen der „Öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen)“ ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und wenn notwendig zu optimieren. Artenliste 2 und 3 (siehe Anlage).
19. Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von min. 2,50 x 2,50 m zu pflanzen. Artenliste 2 (siehe Anlage).
20. Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

21. Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur für notwendige Einfahrten von max. 5,00 m unterbrochen werden.
22. Eine Oberflächenwasserversickerung ist grundsätzlich, auch auf den Flächen für die Wasserwirtschaft, unzulässig.

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 50e Ka gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 13.12.2001 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 Bebauungsplan sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.
2. Vor Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Auflage zu erteilen, eventuell erforderliche Vorbehandlungen des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen.
3. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Grundwassermeßstellen eingerichtet. Bei der Flächennutzung ist durch eine Grunddienstbarkeit sicherzustellen, dass diese weiterhin genutzt werden können. Ein Wegfall bzw. ein Umlegen dieser Grundwassermeßstellen ist ohne vorherige Rücksprache mit den zuständigen Behörden nicht möglich.
4. Aufgrund der Grundwasserverhältnisse kann bei Unterkellerung eine wasserdichte Ausbauweise als sog. „Weiße Wanne“ erforderlich werden. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann auch für Gebäudedrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen i.d.R. keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.
5. 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).

6. Im Plangebiet befindet sich der verfüllte Schacht Grillo II mit den Gauß-Krüger-Koordinaten R = 3406422,6 und H = 5718049,2.

Innerhalb eines kreisförmigen Schachtschutzbereiches mit einem Radius von 25,00 m –gemessen vom Schachtmittelpunkt- dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Innerhalb des Schachtschutzbereiches sind im Falle einer Nutzung -insbesondere bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen- Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen des Schachtes vorzunehmen. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten belegt und mit der zuständigen Bergaufsicht abgestimmt werden.

7. Bei Schließung der noch in Betrieb befindlichen Schachtanlage Grillo I, ist die mögliche Methanausgasung mit dem Bergwerksbetreiber und dem zuständigen Bergamt zu erörtern und es sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen bei Verfüllung des Schachtes zu ergreifen.
8. Falls im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
9. 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. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

Artenliste für Bepflanzungen

als Anlage zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50e Ka (Technopark)

Artenliste 1 (Gräben)

Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200 – 250 cm.

Fraxinus exelsior	Esche	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ulmus glabra	Bergulme	Fagus sylvatica	Buche
Alnus glutinosa	Schwarzerle		

Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 – 150 cm.

Corylus avellana	Haselnuss	Cornus sanguinea	Hartriegel
Craefagus laevigata	Weißdorn	Craefagus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum opulus	Schneeball

Artenliste 2 (Straßenbäume)

Hochstamm dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm.

Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Linde		

Artenliste 3 (Gebüsche / Lärmschutz)

Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200 – 250 cm.

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche	Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche		

Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 – 150 cm.

Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss	Craefagus laevigata	Weißdorn
Craefagus monogyna	Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide	Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum lantana	Schneeball

Artenliste 4 (Baumreihe / Allee)

Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus exelsior	Esche
Acer campestre	Feldahorn		