

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 Ka-Me 4. Änderung – „Westick Dorf“

**Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise und Empfehlungen**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2a BauGB

Inhalt

Vorbemerkung zum Verfahren	1
1 Anlass und Zielsetzung der Planung	- 1 -
2 Beschreibung des Plangebietes	1
2.1 Räumliche Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	1
2.2 Bestandssituation	2
2.3 Erschließung	3
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Dortmund – westlicher Teil	5
3.2 Landschaftsplanung	5
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamen	5
3.4 Kommunale Handlungskonzepte	6
3.5 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	6
4 Städtebauliche Konzeption	7
4.1 Städtebauliches Konzept	7
4.2 Technische Infrastruktur	7
4.3 Planungsalternativen	7
5 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise	8
5.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	8
5.5 Kennzeichnungen	9
6 Soziale Infrastruktur	9
7 Ver- und Entsorgung des Plangebiets	10
7.1 Entwässerung des Plangebiets	10
7.2 Sonstige Ver- und Entsorgung	10
8 Umweltbelange inkl. Ausgleichsbilanzierung	10
8.1 Umweltauswirkungen	10
8.2 Eingriffsregelung gemäß BNatSchG	10
8.3 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	11
8.4 Immissionsschutz	11
8.5 Schutzgut Boden	12
8.6 Schutzgut Wasser	12

9	Klimaschutz und Energie	12
10	Altlasten/Bergbau/Bodenbeschaffenheit/Kampfmittel	12
11	Denkmalschutz, Naturdenkmale, erhaltenswerte Gebäude	13
12	Umsetzung, Kosten, Finanzierung	13
13	Auswirkungen des Bebauungsplanes – Abwägung	13
13.1	Soziale, demographische und kulturelle Belange.....	14
13.2	Umweltbelange.....	14
13.3	Städtebauliche Belange.....	14
13.4	Infrastrukturelle Belange	14
13.5	Weitere Belange	14
14	Fazit.....	14
	Rechtsgrundlagen	15
	Abkürzungsverzeichnis	16
	Anlagen.....	17

Vorbemerkung zum Verfahren

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung vom 20.03.2012 die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 26 Ka-Me "Westick Dorf" gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen. Die weiteren Verfahrensschritte wurden gemäß BauGB sowie BauNVO in den jeweils gültigen Fassungen durchgeführt.

1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Am 15.11.2011 hat der Jugendhilfeausschuss der Stadt Kamen die Spiel- und Bolzplatzanalyse, stadtteilbezogene Fortschreibung Teil 1/2011, Kamen-Methler beraten und mehrheitlich beschlossen. In Folge dessen wurden insgesamt sieben nicht mehr benötigte Spielplatzflächen im Stadtteil Kamen-Methler aufgegeben.

Da die ehemaligen Spielflächen einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden sollen, werden die einzelnen Bereiche intensiv untersucht, um diese städtebaulich bestmöglich in das jeweilige Wohngebiet zu integrieren. Im Falle des Spielplatzes „Rotdornweg“ ist die Nutzungsart als „Grünanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ im Bebauungsplan Nr. 26 Ka-Me festgesetzt. Da die bisherige Zweckbestimmung mit Beschluss vom 15.11.2011 zukünftig aufgegeben wird, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach eingehender Untersuchung der Fläche wird der Bereich der 4. Änderung in eine Wohngebietenutzung überführt. Andere Nutzungsarten könnten aufgrund der relativen Enge zu Nutzungskonflikten mit der umliegenden Wohnbebauung führen.

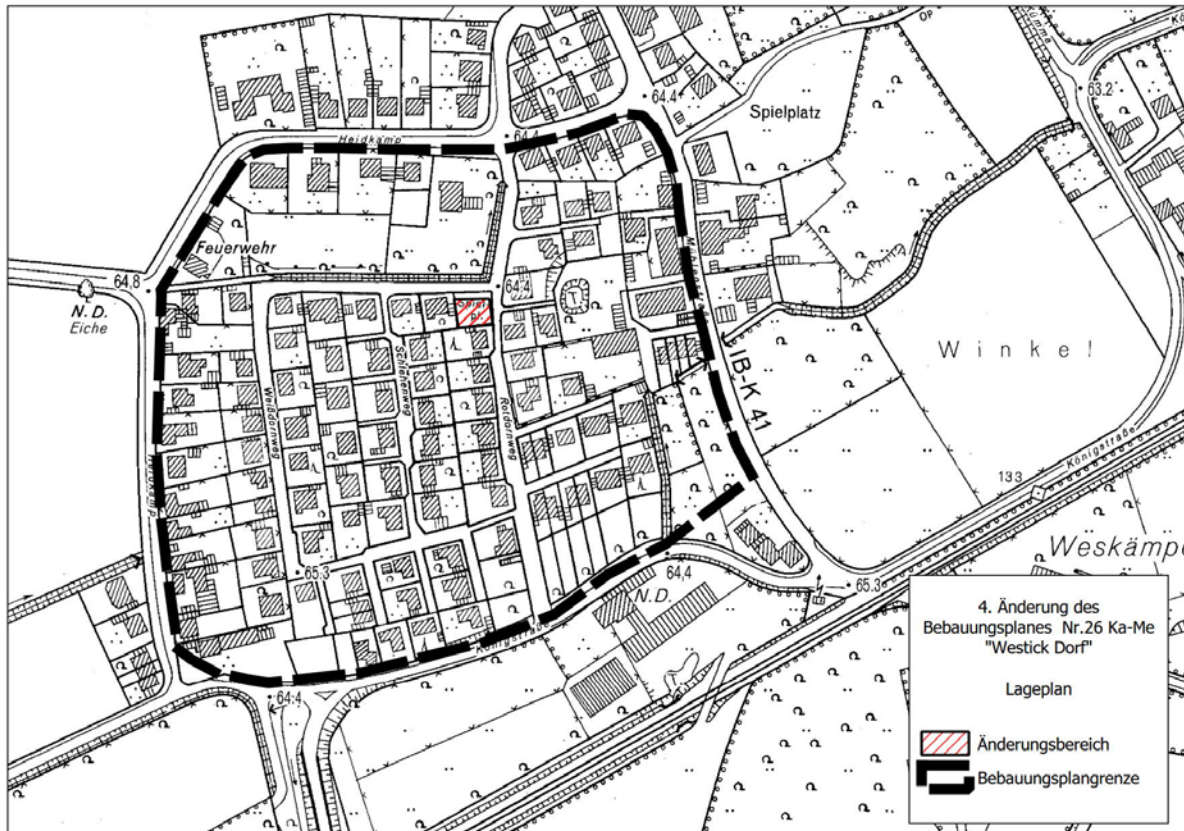
Die zukünftige Wohnbaufläche wurde noch geringfügig um bisher als öffentliche Stellplatzfläche genutzte Bereiche erweitert, um eine praktikable Grundstücksgröße zu erreichen.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 Ka-Me „Westick Dorf“ der Stadt Kamen vom 16.07.1973. Mit Rechtskraft der 4. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Änderungsbereich aufgehoben.

Der Planungsraum liegt im Stadtteil Kamen-Methler und befindet sich westlich des Rotdornwegs und südlich des Weißdornwegs. Der Änderungsbereich besitzt eine Größe von ca. 385 m². Die Lage und die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind aus dem beigefügtem Plan ersichtlich (s. Anlage 1) Der verbindliche Geltungsbereich wird im Plan durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen. Eine Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.



Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der Stadt Kamen:

Straßenname	Flurnr.	FS-Nr.	Größe (m²)	Eigentum	Nutzung *
Weißdornweg	4	511 tlw.	ca. 385	Stadt Kamen	Spielplatz, Straße

* gemäß ALKIS

2.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich wird durch Wohnbebauung umgeben, die planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist. Der ehemals vorhandene Spielplatz wurde bereits vollständig zurückgebaut. Die Fläche wird derzeit als öffentliche Grün- und Stellplatzfläche genutzt.

**Bestandssituation**

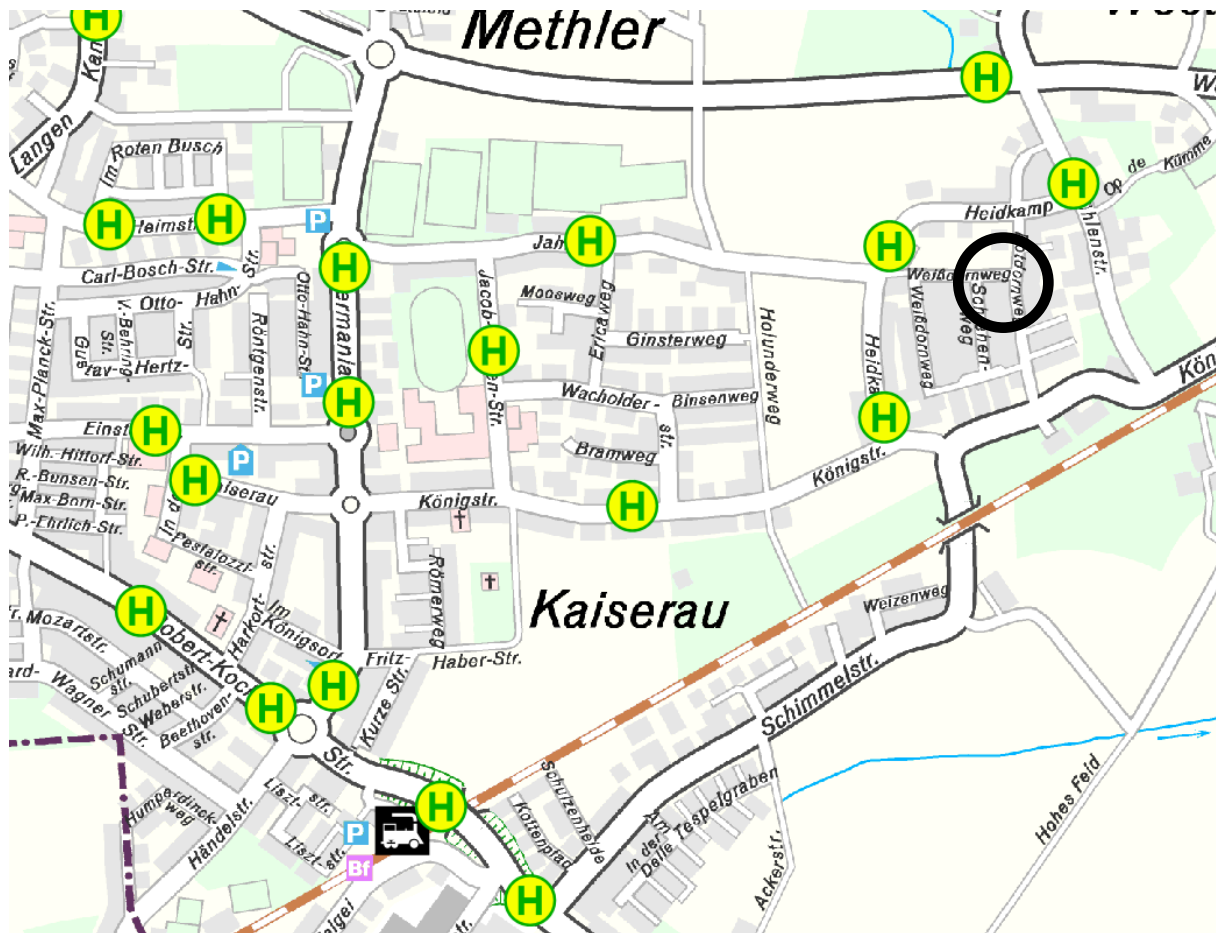
2.3 Erschließung

Die Anbindung des Grundstücks erfolgt je nach Ausrichtung der zukünftigen Bebauung über den Rotdornweg bzw. über den Weißdornweg. Eine zusätzliche verkehrliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt in räumlich günstiger Nähe zu Straßen des regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes. Über die Kreisstraße K 41 bestehen sowohl Verbindungen nach Lünen und Unna, zur Autobahn A2 und zum Haltepunkt des Schienenpersonennahverkehrs Kamen-Methler. Die K 40 im Norden des Änderungsbereiches verbindet das Wohngebiet mit dem Kamener Stadtzentrum.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluss an den ÖPNV ist in fußläufiger Entfernung (ca. 300m-500m) durch die Bushaltestelle Kreuzweg der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH (VKU) sichergestellt. An dieser Haltestelle verkehren Busse der Linie C24 in Richtung Kamen Zentrum und Stadtteilzentrum Methler im 30 Minuten-Takt. Der Bahnhof Kamen sowie der Haltepunkt Kamen-Methler als Zugänge zum schienengebundenen Regionalverkehr werden durch die Buslinie C24 bedient. Drei weitere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet dienen dem Schülerverkehr zu den weiterführenden Schulen (Linie 189).



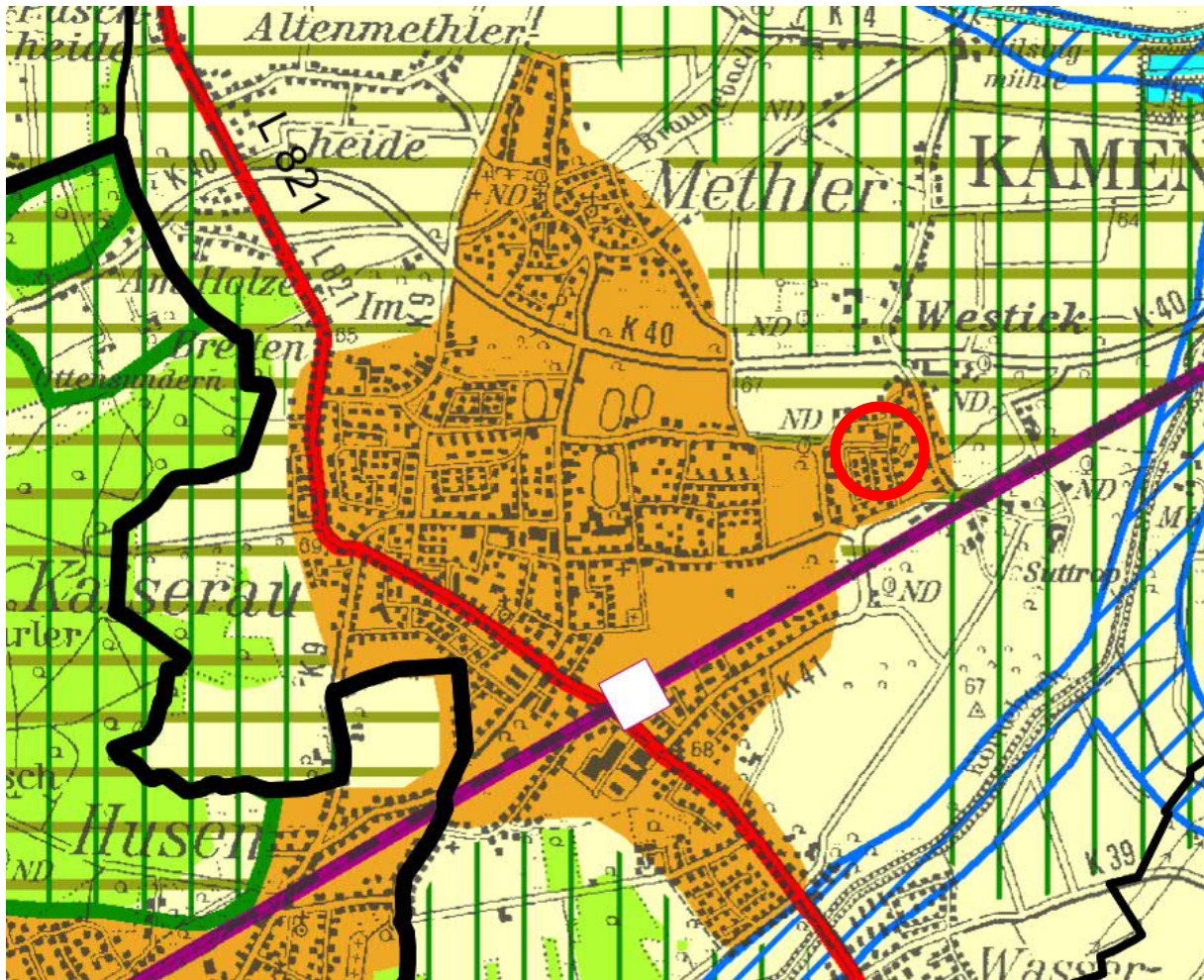
Haltestellen im Umkreis des Änderungsbereiches

Am DB-Haltepunkt Kamen-Methler bestehen regelmäßige Verbindungen des Schienenpersonennahverkehrs in Richtung Dortmund bzw. in das Ruhrgebiet sowie in Richtung Hamm.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Dortmund – westlicher Teil

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Geltungsbereich der Änderung wird im Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Ziele der Änderung des Bebauungsplanes entsprechen insofern den Zielen der Raumordnung / Landesplanung und steht dem Anpassungsgebot nicht entgegen.



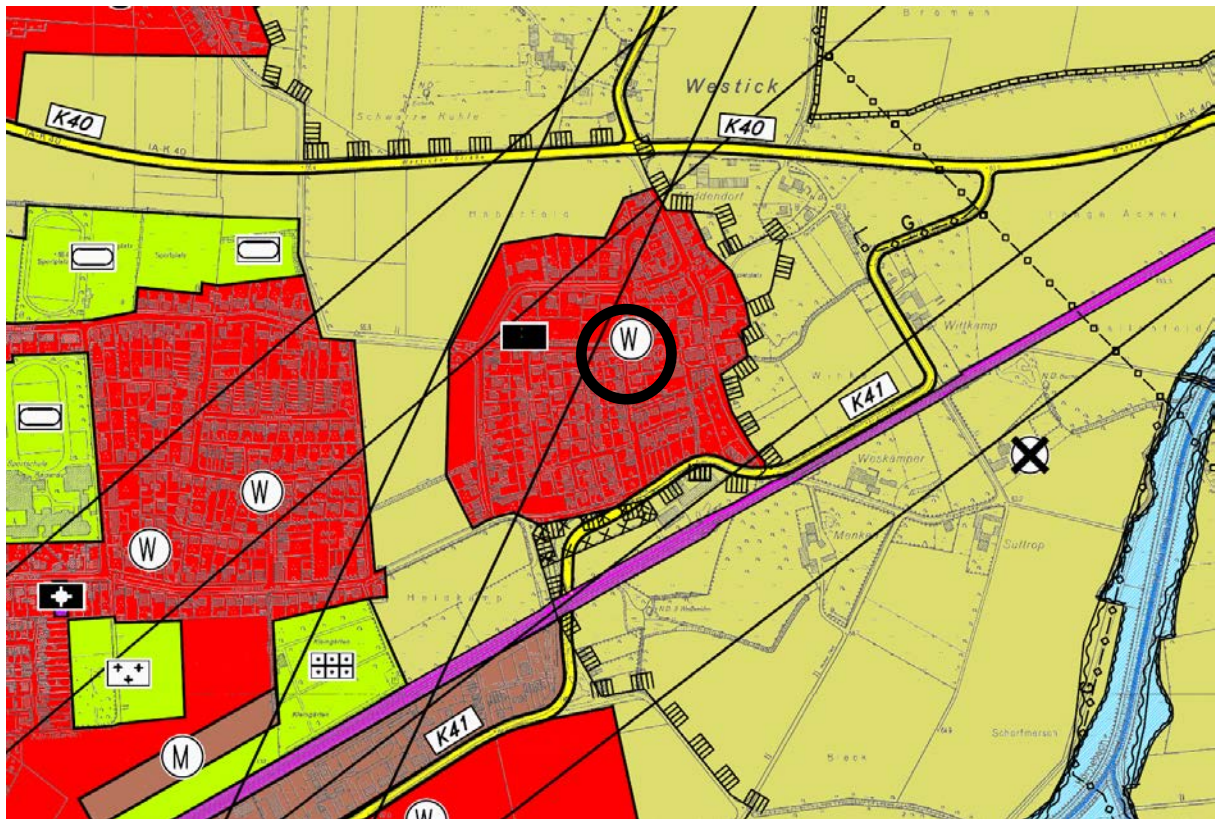
Ausschnitt aus dem Regionalplan

3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan des Kreises Unna, Raum Kamen – Bönen, sieht keine konkreten Festsetzungen für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes vor.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamen

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamen ist dieser Bereich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Plan ist somit aus dem FNP abgeleitet. Eine Anpassung ist entsprechend nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.4 Kommunale Handlungskonzepte

Gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse von beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder sonstigen städtebaulichen Planungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Für die Stadt Kamen gibt es mit dem Handlungskonzept Wohnen (SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund, März 2012) und dem integrierten Klimaschutzkonzept (B.A.U.M. Consult GmbH, Hamm, November 2015) zwei städtebauliche Konzepte auf gesamtstädtischer Ebene, die grundsätzliche Handlungsempfehlungen für weitere Stadtentwicklungen in Kamen geben.

Bei der Umwandlung der ehemaligen Spielplatzfläche in Wohnbaufläche innerhalb eines bestehenden Wohngebietes handelt es sich um eine Nachverdichtung. Die Fläche wird einer sinnvollen und verträglichen Nachnutzung zugeführt, die im Einklang mit dem Handlungskonzept Wohnen stehen, welches vorrangig Entwicklungen im Wohnungsbestand sieht.

Das gesamtstädtische Klimaschutzkonzept hat für den Geltungsbereich keine Relevanz. Dennoch sollte eine Bebauung möglichst klimafreundlich und nach den neuesten energetischen Standards erfolgen.

3.5 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Ka-Me gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2001 auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994)

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Da es sich bei dem Änderungsbereich lediglich um eine Fläche von ca. 385 m² handelt, ist kein ausgearbeitetes städtebauliches Konzept erforderlich. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen, die sich am umliegenden Bestand orientieren wird eine geordnete Entwicklung des Grundstückes sichergestellt.

4.2 Technische Infrastruktur

Die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze ist gewährleistet.

4.3 Planungsalternativen

Weitere Planungsalternativen wurden nicht geprüft. Bedingt durch das umgebende Wohngebiet eignet sich das Plangebiet ausschließlich zur Schaffung einer derartigen Wohnbaufläche, um Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Die Planung leistet einen Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie der Innenentwicklung im Stadtteil Kamen-Methler und fügt sich in das homogen gewachsene Wohnumfeld ein. Es handelt sich um eine flächenschonende städtebauliche Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche.

5 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die für die Umsetzung der genannten Planungsziele erforderlichen Festsetzungen des Plangebiets von grundlegender Bedeutung und im Bebauungsplan festgesetzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (WR)

Die Änderung des Bebauungsplanes setzt gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Zur Sicherung des vorwiegenden Nutzungsziels Wohnen und in Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur wird der Änderungsbereich als ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

In Geltungsbereich sind gem. § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 4 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude.
2. Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:

1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
3. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Ausschluss nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässiger sowie nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründet sich darin, dass diese Nutzungen nicht der Zielsetzung einer bestmöglichen städtebaulichen Integration in das vorhandene Wohngebiet entsprechen und so ggf. städtebauliche Störpotentiale entstehen können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 16 BauNVO wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe, der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16 bis 20 BauNVO bestimmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 Ka-Me „Westick Dorf“ und an der umliegenden Wohnbebauung.

Die maximale Firsthöhe soll 9,80 nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße zu ermitteln. Im Änderungsbereich ist ein Vollgeschoss zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Änderungsbereiches wird mit 0,4 bestimmt, was gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für Reine Wohngebiete (WR) entspricht. Sie orientiert sich an der Festsetzung des alten Bebauungsplans.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Im alten Bebauungsplan „26 Ka-Me Westick-Dorf“ wird zwar eine höhere GFZ von 0,5 festgesetzt; diese begründet sich aber durch die damals gültige BauNVO von 1966. Dort enthält die Geschossfläche neben den Flächen der Vollgeschosse auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume. Nach der aktuellen BauNVO zählen die Flächen dieser Räume nicht mehr zur Geschossfläche, außer es wird explizit im Bebauungsplan festgesetzt. Um aber eine erhöhte Regelungsdichte zu vermeiden, wird die GFZ im Änderungsbereich von 0,5 auf 0,4 herabgesetzt. Dadurch wird eine städtebauliche Anpassung der neuen Wohnbebauung an ihre Umgebung angestrebt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht überschritten werden darf; ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen jedoch gestattet werden kann. Das Baufenster besitzt eine Größe von ca. 184 m².

Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Fall keine Notwendigkeit.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Durch das relativ kleine Baufenster wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Es kann eine Nebenanlage (z.B. Gartenhaus) mit max. 30 cbm Rauminhalt und einer Höhe von 2,50 m sowie Mülltonnenschränke außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Gleiches gilt für Garagen und Stellplätze. Standorte werden im Bebauungsplan nicht explizit dargestellt. Erforderliche Garagen und Stellplätze auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 12 Absatz 2 BauNVO zulässig und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5.5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW werden im Änderungsbereich örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese orientieren sich zum großen Teil an den Festsetzungen des alten Bebauungsplans. Sie dienen dazu, das Bauvorhaben städtebaulich bestmöglich zu integrieren und nachbarliche Belange zu berücksichtigen.

1. Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Gauben sind zulässig, wenn diese beginnend vom freien Giebel einen Mindestabstand von 1m einhalten.
Da es sich um ein Eckgrundstück handelt, wird von der Festsetzung einer Firstrichtung abgesehen.
2. Mülltonnen vor den zur Straße liegenden Baufluchten dürfen nur in Verbindung mit Müllschränken aufgestellt werden.
3. Freiflächen auf den Grundstücken sind soweit sie nicht als private Verkehrsfläche oder Stellplätze benötigt werden, als Grünfläche oder Nutzgärten zu gestalten.
Diese Festsetzung dient dazu den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.
4. Vorgartenbereiche sind bis auf die für den Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage erforderliche Flächen als grüne Vegetationsfläche anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Einfriedungen zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
Diese Festsetzung dient dazu, ebenso wie Festsetzung unter 3., die Versiegelung im Gebiet möglichst gering zu halten. Außerdem sollen durch die geringe Höhe der Bepflanzung die relativ engen Straßenräume einsehbar bleiben.

5.5 Kennzeichnungen

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen enthalten Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu bestehenden unterirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen und einem Stromverteilerkasten, welche innerhalb des Geltungsbereiches, insb. des Baufensters geführt werden. Bestehende Leitungen, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt sind oder lediglich Hausanschlüsse darstellen, bedürfen keines gesonderten Hinweises. Hier wird von der Hinweisfunktion Gebrauch gemacht, um die Bauträger auf den unterirdischen Leitungsverlauf in den gekennzeichneten Bereichen aufmerksam zu machen.

6 Soziale Infrastruktur

Es werden keine weitergehenden Festsetzungen zu sozialer Infrastruktur im Plangebiet getroffen. Für die Befriedigung der sozialen, kulturellen und religiösen Bedürfnisse der Bewohner und ihres Bedarfs an privaten Gütern und Dienstleistungen hält der Stadtteil Kamen-Methler ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge bereit.

7 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

7.1 Entwässerung des Plangebiets

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über das öffentliche Kanalnetz und ist mit der Stadtentwässerung Kamen abzustimmen. Der Anschluss ist durch die unmittelbare Nähe zum Kanalnetz gesichert. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeleitet und über vorhandene Kanäle abgeführt.

7.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Für die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist ein ausreichendes Versorgungsnetz vorhanden. Die Versorgung wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich am nördlichen Rand ein Stromverteilerkasten. Bei einem Verkauf des Grundstückes zum Zwecke der Wohnbebauung ist die Fläche des Stromkastens auszusparen.

Die Abfallentsorgung wird entsprechend der „Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Kamen“ geregelt.



Stromverteilerkasten der GSW

8 Umweltbelange inkl. Ausgleichsbilanzierung

Die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 1 BauGB verfolgt einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einschließlich einer Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Sinne des quantitativen Bodenschutzes soll durch Besiedelung von Innenbereichsflächen bzw. zumindest bereits erschlossener Flächen einer weiteren Versiegelung im Außenbereich durch Wohnbauvorhaben und die damit zusammenhängenden Infrastruktureinrichtungen entgegengewirkt werden. Insoweit liegt es nahe, die gut erschlossenen Flächen innerhalb eines besiedelten Bereichs vorrangig in Anspruch zu nehmen, um die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich zu vermeiden.

8.1 Umweltauswirkungen

Gemäß § 2a Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde für Bebauungspläne, für die nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplanes um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Umweltbelange sind jedoch in der Abwägung uneingeschränkt zu beachten.

8.2 Eingriffsregelung gemäß BNatSchG

Durch die Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baurechte eines qualifizierten Bebauungsplanes überplant. Gem. § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen. Im Bebauungsplanverfahren ist auf Grundlage der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (Kreis Unna, 2003) eine entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche wird die ehemalige Spielplatzfläche zum Teil versiegelt. Die Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen

im Rahmen des Eingriffes führte zu dem Ergebnis, dass die Planung gegenüber dem Bestand eine Biotopwertdifferenz von – 77,8 Punkten aufweist (s. Anlage 2).

Der Kompensationsbedarf kann nicht innerhalb des Änderungsbereiches, also am Ort des Eingriffs, erbracht werden. Gemäß § 200a Satz 2 BauGB müssen Eingriff und Ausgleich in keinem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen. Voraussetzung für Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle ist, dass der Ausgleich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Das Ausgleichsflächenmanagement im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Ka-Me erfolgt entsprechend der Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Stadt Kamen und dem Kreis Unna.

8.3 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Das vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB entbindet nicht von der Pflicht einer Artenschutzprüfung. Im Falle der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Ka-Me „Westick Dorf“ kann dennoch von einer Prüfung abgesehen werden, da das Änderungsgebiet als unerheblich für den Artenschutz eingeschätzt wird. Die Fläche weist nur einen geringen Bewuchs auf, weshalb eine substantielle Funktion als Nahrungs- oder Bruthabitat als ausgeschlossen gelten darf.

8.4 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen.

Straßenverkehrsbedingte Schallimmissionen

Wie dem aktuellen Lärmaktionsplan 2. Stufe der Stadt Kamen (2015) (LAP) zu entnehmen ist, ist im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes nicht mit straßenverkehrsbedingten Schallimmissionen in erhöhtem Maße zu rechnen.

Schienenverkehrsbedingte Schallimmissionen

Eine Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes (EBA) weist für den Änderungsbereich eine erhöhte Schallbelastung von 55-60 dB(A) am Tag und 50-55 dB (A) in der Nacht durch den Schienenverkehr aus. Das EBA hat bereits die Maßnahmen aus dem Lärmsanierungsprogramm des Bundes im Stadtbereich umgesetzt. Die umliegende Wohnbebauung mindert Schallimmissionen auf den Änderungsbereich zusätzlich, so dass keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten ist. Dennoch ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein geeigneter Schallschutz nachzuweisen.

Gewerbliche Immissionen

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind keine gewerblichen Immissionen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten.

Die zusammenfassende Bewertung der Gesamtgeräusche stellt keine erhöhten Schallimmissionen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes fest.

Luftschadstoffe

In der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) sind für bestimmte Luftschadstoffe entsprechende Grenzwerte festgelegt, die zum Schutz der menschlichen Gesundheit einzuhalten sind. So enthält die 39. BImSchV u.a. Immissionswerte für Stickstoffdioxid (NO₂), für Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}), Blei, Benzol, Kohlenmonoxid. Mit der 39. BImSchV wurde die Luftqualitätsrichtlinie 3 durch Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und durch die Einführung der 39. BImSchV in nationales Recht umgesetzt.

Zum Zwecke der Luftreinhaltung wurden von der Bezirksregierung Arnsberg Aktions- und Luftreinhaltepläne aufgestellt. Für den Bereich der Stadt Kamen gilt der Luftreinhalteplan Kamen aus dem Jahr

2012 (LRP). Die Erstellung eines Luftschadstoff-Gutachtens ist nicht erforderlich, da für das Plangebiet keine Erkenntnisse über grenzwertüberschreitende Luftschadstoffbelastungen vorliegen.

8.5 Schutzgut Boden

Durch die geringe neue Versiegelung können die natürlichen Bodenfunktionen wahrgenommen werden. Aufgrund der Änderungen im Plangebiet entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

8.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Aufgrund der Vornutzung als Spielplatzfläche sowie der geplanten Nutzung als Wohnfläche ist weder von einer bestehenden, noch von einer zukünftigen Gefährdung des Grundwassers auszugehen.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Bebauungsplanbereich kommt folglich keine Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Oberflächenwasser zu.

9 Klimaschutz und Energie

Folgende Möglichkeiten zur städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs und somit zur Berücksichtigung des Klimaschutzes werden empfohlen:

Für eine optimale Nutzung der Sonnenenergie soll auf eine weitgehende Verschattungsfreiheit von Dachflächen und Fassaden geachtet werden. Grundsätzliche Zielstellungen einer solarenergetischen Optimierung sind somit einerseits die Reduktion der CO₂-Emissionen der Neubebauung, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten sowie andererseits, die Lebensqualität der Bewohner durch eine gute Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen zu verbessern.

Auch das Gebäude selbst kann energieeffizient gestaltet werden. Eine gute Dämmung der Gebäude beispielsweise verhindert Energieverluste und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Durch eine hitzeangepasste Gestaltung des Gebäudebestands (z. B. helle Baumaterialien) wird die Wärmebelastung verringert. Dach- und Fassadenbegrünung führen ebenfalls zu einer Reduzierung der Gebäude-Erwärmung im Sommer bzw. einer besseren Isolation im Winter und fördern zudem die Rückhaltung von Niederschlagsabflüssen. Anlagen der Dachbegrünung fördern zudem bei Regenereignissen die Rückhaltung des Niederschlagsabflusses.

Jedwede Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich erwünscht. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen werden beispielsweise z.Zt. über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), verschiedene Förderprogramme des Bundesumweltministeriums sowie über ein Förderprogramm für besondere Wohngebäude des Landes Nordrhein-Westfalen (progres.nrw) gefördert. Bei Planung und Errichtung einer Anlage sollten örtliche Fach- und Installationsbetriebe hinzugezogen werden.

10 Altlasten/Bergbau/Bodenbeschaffenheit/Kampfmittel

Altlasten:

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Bergbau:

Mit bergbaulichen Einwirkungen innerhalb des Änderungsbereiches ist nicht zu rechnen.

Bodenbeschaffenheit:

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Allerdings ist die Tragfähigkeit nicht gutachterlich belegt, sondern beruht auf Erfahrungswerten und muss, falls erforderlich, im Einzelfall durch den Bauherrn geprüft werden. Das Gelände ist nahezu eben. Aufgrund bisher nicht näher untersuchter Grundwasserstände kann bei Unterkellerung von Gebäuden eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich sein.

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung des Änderungsbereiches vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg vom 01.02.2017 hat keine Auffälligkeiten ergeben. Eine Oberflächendetektion ist entsprechend nicht erforderlich. Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Grundwasserstände

Bei Unterkellerung von Wohngebäuden kann eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern stets Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserdurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird. Drainagen sind nicht zulässig.

11 Denkmalschutz, Naturdenkmale, erhaltenswerte Gebäude

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder eingetragene Bau- oder Naturdenkmäler noch erhaltenswerte Gebäude.

12 Umsetzung, Kosten, Finanzierung

In Bezug auf die zügige Verwirklichung des Bebauungsplanes sind aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Kamen-Methler keine Schwierigkeiten oder Hemmnisse zu erwarten. Kosten für die Baureifmachung des Plangebiets fallen für die Stadt Kamen nicht an. Die erforderlichen Erschließungssysteme sind bereits vorhanden. Die Kosten für den Hausanschluss und die Umlegung der vorhandenen Versorgungsleitungen sind vom Erwerber des Grundstücks zu tragen.

Sonstige Kosten entstehen der Stadt Kamen gemäß der Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen mit dem Kreis Unna. Gegenzurechnen sind die Einnahmen aus dem Verkauf des in städtischer Hand liegenden Grundstücks.

13 Auswirkungen des Bebauungsplanes – Abwägung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannte Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

13.1 Soziale, demographische und kulturelle Belange

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Ka-Me „Westick Dorf“ trägt zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) bei und reagiert dabei gleichzeitig auf den geringeren Bedarf an Spielplätzen im Ortsteil Methler aufgrund des demographischen Wandels.

13.2 Umweltbelange

Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Lufthygiene und des Klimas ist nicht zu rechnen. Größere Einwirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung ebenfalls nicht zu erwarten.

Es kommt nicht zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG.

Das Ausgleichsflächenmanagement im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Ka-Me erfolgt entsprechend der Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Stadt Kamen und dem Kreis Unna.

13.3 Städtebauliche Belange

Städtebauliches Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Ka-Me ist die Nachnutzung der aufgegebenen Spielplatzfläche sowie eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges. Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sollte eine bestmögliche städtebauliche Integration in die Umgebung gewährleistet sein.

13.4 Infrastrukturelle Belange

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist gewährleistet. Durch die neu entstehende Wohnbebauung ist lediglich eine geringfügige Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs zu erwarten. Eine Anpassung des Straßensystems ist nicht erforderlich, da es ausreichend dimensioniert ist.

13.5 Weitere Belange

Alle weiteren bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

14 Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis dieser bauleitplanerischen Abwägung.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange sind durch die Planung voraussichtlich keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Vor dem Hintergrund des jetzigen Wissensstandes sind die durch die Planung entstehenden Belastungen der Umgebung nur geringfügig und akzeptabel. Aus dieser Sicht gibt es keine Gründe, die gegen eine Realisierung des Bebauungsplanes sprechen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) – Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) – Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11. März 1980, in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landeswassergesetz NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz (LG NRW) – Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1994 (GV NW S. 710), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.

Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2018.

Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2001.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

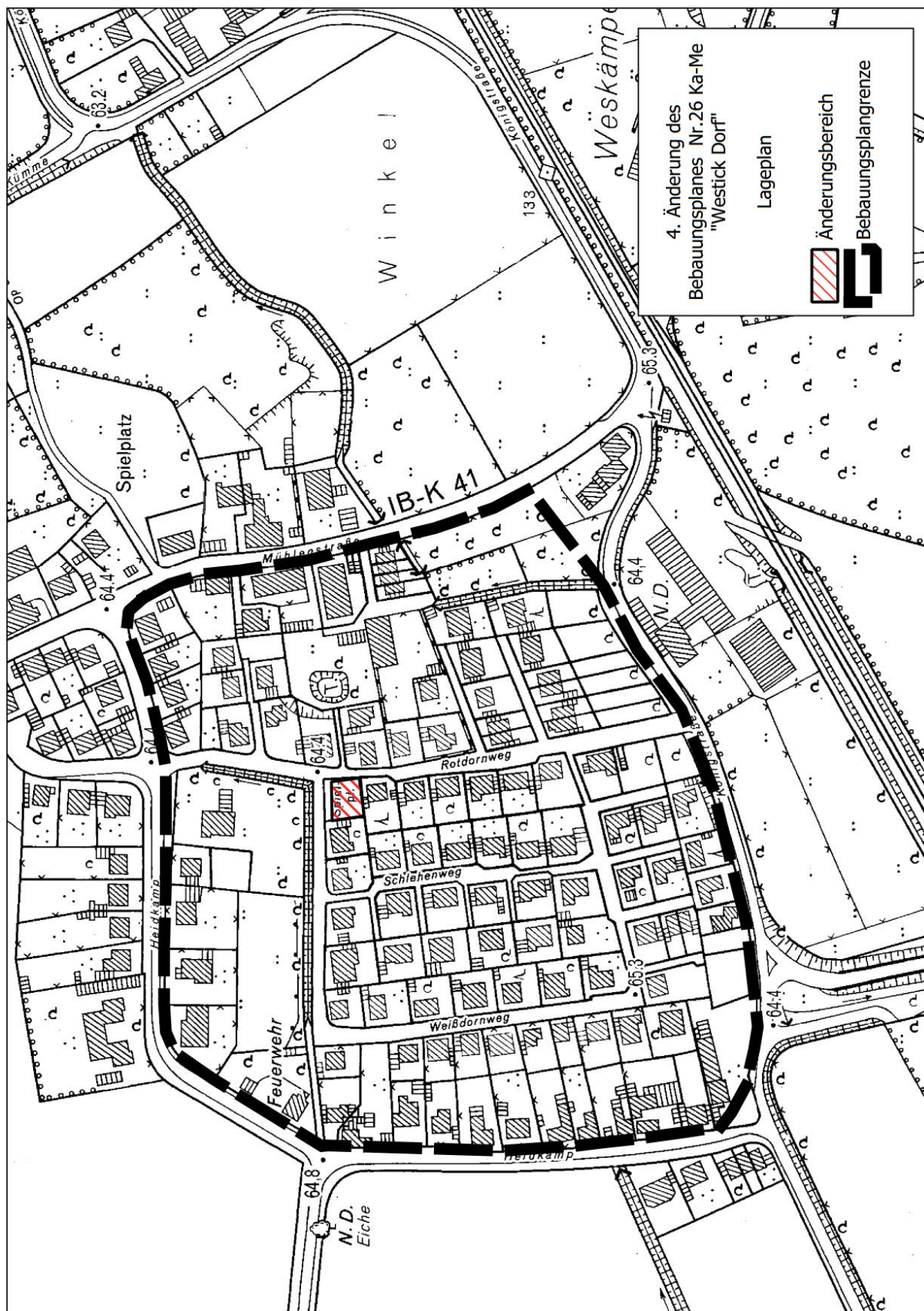
Abkürzungsverzeichnis

ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EBA	Eisenbahnbundesamt
GIB	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
LAP	Lärmaktionsplan
LRP	Luftreinhalteplan
PlanZV	Planzeichenverordnung
SO	Sondergebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Anlagen

1. Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 26 Ka-HW 4. Änderung „Westick Dorf“
2. Eingriffs- und Kompensationsbilanz
3. Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen sowie nachrichtliche Übernahmen

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 26 Ka-Me 4. Änderung „Westick Dorf“



Anlage 2: Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Bebauungsplan Nr. 26 Ka-Me 4. Änderung

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Nr.	Code*	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich (nur Bestand)	310	0,4	124
2	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, einfügiges Pflaster, Mauern)	75	0	0
Summe			385		124

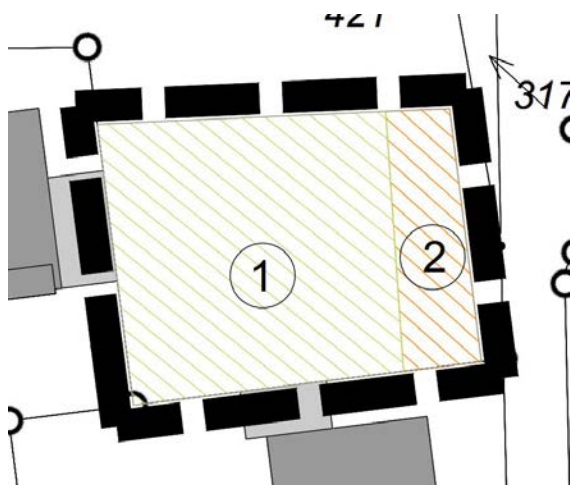
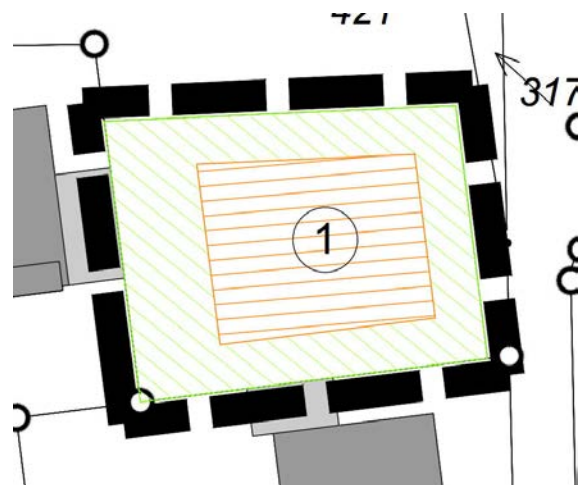
SOLL-Zustand der Eingriffsfläche (gem. Festsetzungen des B-Planes)

Nr.	Code*	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1		WR (GRZ 0,4)	385		
	4.1	versiegelte Fläche (40%)	154	0	0,0
	4.2	Zier- und Nutzgärten (60%)	231	0,2	46,2
Summe			385		46,2

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) =

-77,8

* siehe Erläuterung in der "Ökologischen Bilanzierung"

IST-Zustand**SOLL-Zustand**

Anlage 3: Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen sowie nachrichtliche Übernahmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Änderungsbereich wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO und § 3 Abs. 4 BauNVO zulässig sind:

1. Wohngebäude.
2. Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:

1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
3. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 19 und 20 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,4 festgesetzt. Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 gilt es, eine max. Firsthöhe von 9,80 m nicht zu überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße.

3 BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dabei sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO in der überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen zulässig und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- 4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind i.S.d. § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO max. eine Nebenanlage mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 30m³ und einer max. Höhe von 2,50 m und Mülltonnenschränke zulässig.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Gauben sind zulässig, wenn diese beginnend vom freien Giebel einen Mindestabstand von 1 Meter einhalten.
2. Mülltonnen vor den zur Straße liegenden Baufluchten dürfen nur in Verbindung mit Müllschranken aufgestellt werden.
3. Freiflächen auf den Grundstücken sind soweit sie nicht als private Verkehrsfläche oder Stellplätze benötigt werden, als Grünfläche oder Nutzgarten zu gestalten.
4. Vorgartenbereiche sind bis auf die für den Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage erforderliche Flächen als grüne Vegetationsfläche anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Einfriedungen zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

6 KENNZEICHNUNG

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 wird auf vorhandene unterirdische Strom-Versorgungsleitungen sowie auf einen Stromverteilerkasten im Geltungsbereich hingewiesen (siehe auch zeichnerische Darstellung).

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Im Sinne der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind Eingriffe in den Untergrund zu minimieren, um schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu verhindern.
2. 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.
3. Vor einem baulichen Eingriff ist bei der zuständigen Ordnungsbehörde eine entsprechende Prüfung auf mögliche Kampfmittel zu beantragen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
4. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten oder Geländemodellierungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
5. Bei Unterkellerung von Wohngebäuden kann eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern stets Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz und auch für Gebäudedrainagen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.

6. Wird eine Versickerung des Regenwassers angestrebt, muss vorher ein hydrologisches Gutachten erstellt werden. Die Stadtentwässerung Kamen empfiehlt vor der Beauftragung eines hydrogeologischen Gutachtens einen sogenannten „Sickertest“ durchzuführen, da im gesamten Stadtgebiet erfahrungsgemäß sehr schlechte Durchlässigkeitsbeiwerte vorliegen.
7. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in einer Rückhaltung (Zisterne) in Kombination mit einer Brauchwassernutzungsanlage wird empfohlen. Der Überlauf wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.
8. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
9. Eine Bepflanzung soll möglichst mit heimischen standortgerechten Pflanzen erfolgen.

Artenliste Sträucher:

Hartriegel	Hasel	Weißdorn	Sauerdorn
Hundsrose	Salweide	Purpurweide	Ohrweide
Schwarzer Holunder	Johannisbeere	Kornelkirsche	Schlehe
Himbeere	Brombeere	Sanddorn	Echte Mispel

Gehölze für (Laub-)Schnitthecken:

Feldahorn	Hainbuche	Rotbuche	Weißdorn
-----------	-----------	----------	----------

Artenliste Bäume:

Feldahorn	Hainbuche	Speierling	Eberesche
Wildapfel	Vogelkirsche	Obstbäume	(in versch. Sorten)
Rotbuche	Stieleiche	Winter-/Sommerlinde	

10. Jedwede Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich erwünscht. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen werden beispielsweise z.Zt. über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), verschiedene Förderprogramme des Bundesumweltministeriums sowie über ein Förderprogramm für besondere Wohngebäude des Landes Nordrhein-Westfalen (progres.nrw) gefördert. Bei der Planung und Errichtung einer Anlage sollten örtliche Fach- und Installationsbetriebe hinzugezogen werden.
11. Es wird empfohlen bereits bei der Hausanschlussplanung die entsprechende Leitungsinfrastruktur für die Errichtung von Ladestationen für Elektroautos auf den privaten Grundstücksflächen zu berücksichtigen. Durch Einbindung eines Energiemanagers können darüber hinaus Ladestationen an die Solarstromproduktion einer Photovoltaikanlage gekoppelt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Für den räumlichen Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 Ka-Me gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2001.