



Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

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. BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung

- In den Allg. Wohngebieten (WA) sind nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten.
- Im Sondergebiet (SO) sind nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
 - Sportfreianlagen.

2 Immissionschutz

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind Vorhaben zulässig, die die folgenden Emissionskontingente am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) nicht überschreiten:

GEE Baufeld 5	Emissionskontingent tags:	60 dB(A)
	Emissionskontingent nachts:	45 dB(A)
GEE Baufeld 6	Emissionskontingent tags:	55 dB(A)
	Emissionskontingent nachts:	40 dB(A)
- In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind lärmschützende Grundrisse erforderlich. Grundsätzlich sind hier schutzbedürftige Räume nur an den Fassaden zulässig, an denen die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Ausnahme: Räume können schutzbedürftige Räume auch schallabgewandt realisiert werden, wenn die Räume nicht zu öffnende Fenster erhalten.

3 Maß der baulichen Nutzung

- Für die Baufelder Nr. 1 und 2 gilt eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 8,50 m i. H. NN.

4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben eine Funktion als Begleit- und Abstandsgrün. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder Nr. 1 und 2 sind Nutz- und Wohnflächen ausgeschlossen. Eine gartenähnliche Bepflanzung ist ausschließlich in Gestalt von Hochbeeten zulässig.

5 Sport- und Spielanlagen

- Die Anlage und Nutzung von Bolz- und Spielplätzen ist nicht zulässig.

6 Unterkellerung

- Auf eine Unterkellerung in den Baufeldern Nr. 5 und 6 ist zu verzichten.

7 Grundwasserentnahme

- Eine Grundwasserentnahme für Trink- und Brauchwassernutzung ist unzulässig.

8 Dachbegrenzung

- Garagen und Carports sind mit einer Dachbegrenzung zu versehen.

9 Begrünung von Freiflächen

- Zur Begrünung von Freiflächen ist ein kulturfähiger, nachweislich schadstofffreier Oberboden der Qualität Z 0 der LAGA aufzubringen.

10 Begrünung von Stellplätzen

- Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB je 5 angefangener Stellplätze ein großkröniger, einheimischer, standortgerechter Laubbau (Hochstamm, Mindeststammumfang 14-16 cm) anzupflanzen und zu erhalten. Die Baumscheiben müssen mindestens mit 2,5 m x 2,5 m ausgeführt werden.

Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO

1 Bodenmanagement

- Im Allg. Wohngebiet (WA) der Baufelder Nr. 1 und 2 darf innerhalb der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen die zulässige bauliche Nutzung erst umgesetzt werden, wenn entsprechend des Fachgutachtens Bodenmanagement (Firschow & Melchers Geologen GbR, 22.05.2015) ein fach- und sachgerechter sowie ordnungsgemäßer Umgang zur Herrichtung dieser Flächen erfolgt ist. Die Umsetzung der o.g. Maßnahme muss seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna in schriftlicher Form vor Aufnahme der zulässigen baulichen Nutzung bestätigt werden.

Hinweise und Empfehlungen

- Bei geplanten Baumaßnahmen, einer geplanten Nutzungsänderung und/oder Eingriffen in den Untergrund ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden als untere Bodenschutzbehörde bereits im Vorfeld zu beteiligen. Erforderliche Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen sind von einem anerkannten Altlastensachverständigen durchzuführen. Die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden ist bei Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren. Erfolgen im Zuge von Baumaßnahmen tiefere Eingriffe in den Untergrund, ist das Umweltamt des Kreises Unna zu beteiligen. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu begleiten. Aushubmaterial ist nach Möglichkeit einer Verwertung zuzuführen. Kommt eine Verwertung nicht in Betracht, ist die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen.
- Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllmassen, Boden- und Grundwasserunreinigungen, 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.

- Vor einem baulichen Eingriff ist bei der zuständigen Ordnungsbehörde eine entsprechende Prüfung auf mögliche Kampfmittel zu beantragen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdrauch eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

- Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauwerkstoffe, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodematerialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten oder Geländemodellierungen) ist gemäß § 8 WtBG 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 Bodematerialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

- Bei der Unterkellerung von Gebäuden kann eine wasserdichte Ausbauebene erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern stets Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz und auch für Gebäudeabläufe kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweilige Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.

- Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll nicht in die Kanalisation, sondern in den Mühlbach eingeleitet werden. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in einer Rückhaltung (Zisterne) in Kombination mit einer Brauchwasserzunahme wird empfohlen. Der Überlauf wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.

- Eine Oberflächenwasserentsorgung außerhalb der Flächen für die Wasserversorgung und der Regelung des Wasserflusses ist unzulässig.

- Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden erhebliche Belästigungen (schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG) in den festgesetzten Allg. Wohngebieten durch die bestehenden Gewerbebetriebe vermieden. In der Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbebetrieben können jedoch Geräuschbelastungen durch gewerbliche Vorgänge unterhalb dieser Schwelle auftreten.

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunden aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere 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).

- Eine Bepflanzung soll möglichst mit heimischen standortgerechten Pflanzen erfolgen.

Artenliste Sträucher:

- | | | | |
|--------------------|-------------------|----------|----------------|
| Hartriezel | Hassel | Weißdorn | Pfaffenhütchen |
| Schlehe | Hundrose | Salweide | Grauweide |
| schwarzer Holunder | echter Schneeball | Faulbaum | |

Artenliste Bäume:

- | | | | |
|-----------|-----------|-------|--------------|
| Feldahorn | Hainbuche | Esche | Vogelkirsche |
| Eberesche | Rotbuche | | |

Folgende Arten sollen zahlenmäßig bevorzugt werden:

- | | | | |
|--------------------|---------|------------------|----------|
| Hundrose | Hassel | Weißdorn | Salweide |
| schwarzer Holunder | Schlehe | roter Hartriezel | |

- Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03.-30.09. Punktuell können Gehölzfällungen oder Baufeldfreimachungen ggf. auch innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sofern bei vorangehenden Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, dass gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

- Sofern zwei vorhandene Bunker südlich der Nikolaus-Otto-Straße abgerissen werden sollen, ist zuvor eine eingehende Kontrolle einer möglichen Nutzung als (Winter)quartier durch Fledermäuse durchzuführen. Da bei der Ortsbegehung keine Einflugöffnungen festgestellt wurden, wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass diese Bunker als Quartierplatz von Fledermäusen genutzt werden. Sollten die Kontrollen jedoch zeigen, dass ein entsprechender Funktionsraum hier besteht, sind die Bunker prinzipiell zu erhalten. In diesem Fall ist mit der ULB des Kreises Unna abzustimmen, wie weiter zu verfahren ist. Für den Fall, dass die Fledermauskontrollen ergeben sollten, dass die Bunker nicht durch Fledermäuse genutzt werden, wird angeregt zu überprüfen, ob diese ggf. als Quartierplatz für Fledermäuse hergerichtet und optimiert werden können.

- 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.

Nachrichtliche Übernahmen

- Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Ka-HW gilt die vom Rat der Stadt Kamen am 18.01.2001 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NRW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NRW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.8.1994).

- Das ehemalige Pförtnergebäude wurde gem. § 9 Abs. 6 BauGB als eingetragenes Baudenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

- Im Bebauungsplan werden gem. § 9 Abs. 5 BauGB die Flächen gekennzeichnet, unter denen Bergbau umgeht und deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind.

LEGENDE

PLANZEICHNERLAUTERUNG
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- | | | | |
|-----------|------------------------------|----------|---------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | 1 | Baufeld |
| GE | Gewerbegebiet, eingeschränkt | | |
| SO | Sonstige Sondergebiete | | |

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB (Zahlen sind Beispiele)

- | | | | |
|-----|------------------|---------|---------------------|
| II | als Höchstgrenze | GRZ 0,4 | Grundflächenzahl |
| III | zwingend | GFZ 0,8 | Geschossflächenzahl |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- | | | | |
|----------|------------|----------|---------------------------------------|
| B | Baugrenze | E | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| S | Satteldach | | |

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 BauNVO

- | | | | |
|----------|--|-----------|---|
| S | Satteldach | P | Parkanlage |
| G | Grünflächen | PK | Parkanlage |
| Y | Straßenverkehrsfläche | SG | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| V | Vorkehrflächen | Z | Zweckbestimmung besonderer Zweckbestimmung |
| Z | Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche | VB | Zweckbestimmung Verkehrsberuhigungsbereich |

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB

- | | | | |
|----------|-------------------|----------|--------------|
| V | Versorgungsanlage | E | Elektrizität |
|----------|-------------------|----------|--------------|

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB

- | | | | |
|----------|--|-----------|------------------------------|
| D | Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen | St | Zweckbestimmung: Stellplätze |
|----------|--|-----------|------------------------------|

Sonstige Planzeichen

- | | | | |
|----------|---|-----------|---|
| U | Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) | St | Zweckbestimmung: Stellplätze |
| U | Umgrünung der Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 (1) Nr. 2 und (6) BauGB) | St | Von der Bebauung freizuhaltende Flächen zum Schutz der ehemaligen Schächte (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB) |
| U | Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind (§ 9 (1) Nr. 3 und (6) BauGB) | St | nicht überbaubare Fläche |
| U | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB) (vgl. Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen) | St | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB) |
| U | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO) | | |

BESTANDSANGABEN

- | | | | |
|----------|----------------|----------|--------------------|
| W | Wohngebäude | W | Wirtschaftsgebäude |
| F | Flurrückgrenze | | |

Rechtsgrundlagen

- BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2434), in der zuletzt geänderten Fassung.
- BauNVO (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 die Grenzwerte für die Beurteilung der Luftqualität) vom 20.01.2010 (BGBl. I S. 30), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) vom 02.02.2013 (BGBl. I S. 373, 374), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 66), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Satzung 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 (LNG) Gesetz zur Sicherung des Naturschutzes und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2009 (GV NRW S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planungsverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Baumwuchsgesetz (BWuG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2966), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Satzung über die Abfallabfuhrung in der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.06.2012.
- Satzung zum Schutz der Baumbestände 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.

ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan Nr. 19 Ka-HW "Nikolaus-Otto-Straße"

Bestehend aus diesem Plan und den textlichen Festsetzungen

1. Ausfertigung

Maßstab 1:500

Datum: 28.06.2016
Gez.: Ben/Bre/Eck

leben und mehr
KAMEN
Stadt Kamen
Fachbereich 60.2
Planung, Umwelt