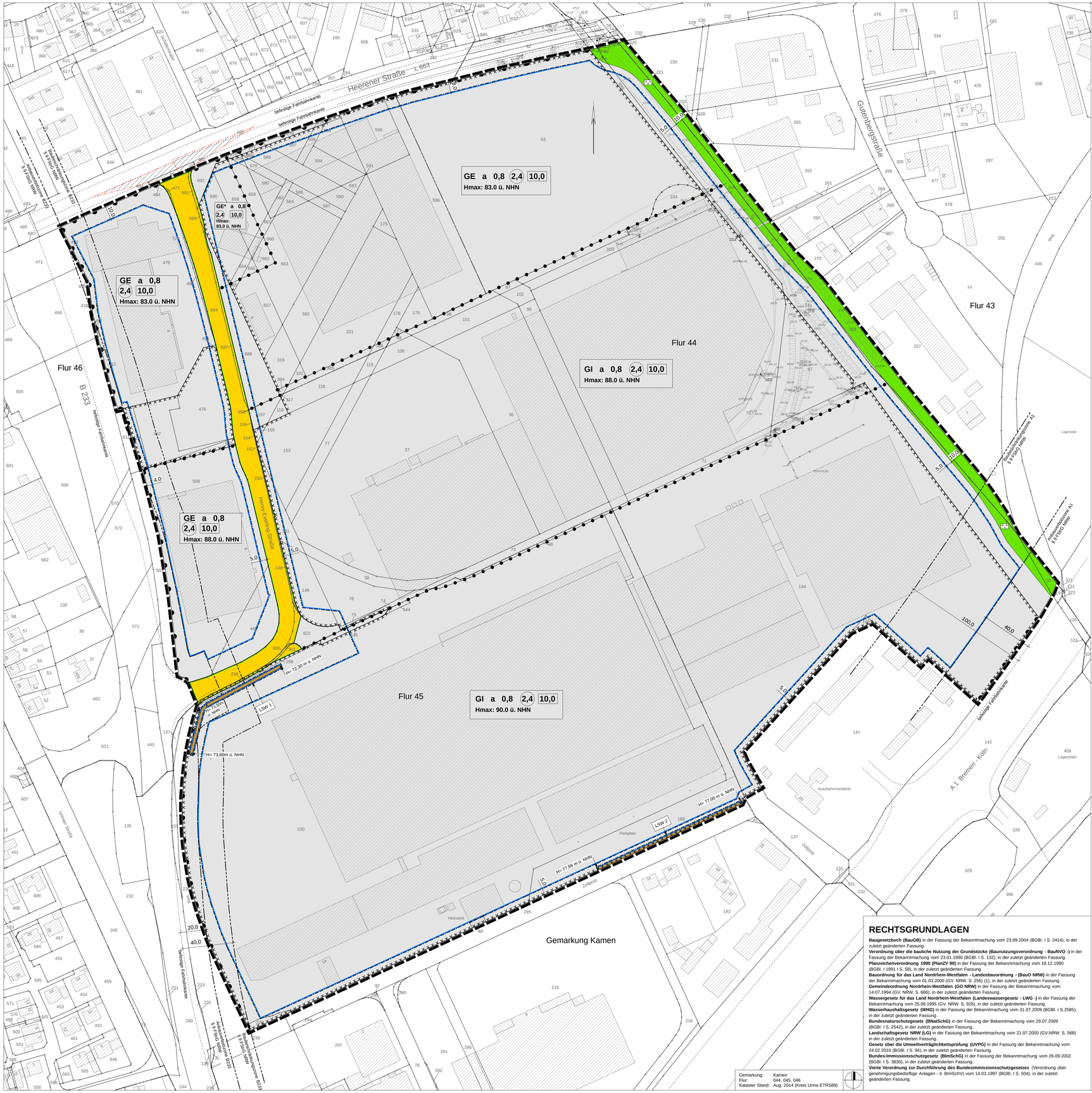
Bebauungsplan Nr. 4.1 Ka „Gewerbegebiet Ost/Henry-Everling-Straße

Anlage 2:

Bebauungsplan Nr. 4.1 Ka „Gewerbegebiet Ost / Henry-Everling-Straße“



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- GE / GE* — Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- GI — Industriegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 10,0 — Baumassenzahl
- 2,4 — Geschossflächenzahl
- 0,8 — Grundflächenzahl
- H max: — Maximale Baukörperhöhe in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB
- LSW 1 + 2 — Lärmschutzwand
- z.B. H= 77,0 ü. NHN — Zwingende Höhe der Lärmschutzwand in Meter über NHN
- Anbauverbotszone / Baubeschränkungszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz FStrG NRW

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze — Flur 10 — Flurnummer
- Flurstücksgrenze — 123 — Flurstücksnummer
- 1 — Gebäude mit Hausnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig. Abweichend davon können in dem mit GE* gekennzeichneten Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 150 qm (sog. „Tankstellenshop") zugelassen werden.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.

1.1.4 Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.

1.1.5 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) unzulässig.

1.2 Industriegebiet

1.2.1 Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig.

1.2.2 Im Industriegebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.

1.2.3 Im Industriegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.

1.2.4 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Die maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4)BauNVO)

3.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 In dem mit „Lärmschutzwand – LSW1" gekennzeichneten Bereich im Kreuzungsbereich der B 233 mit der Henry-Everling-Straße ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 72,30 m bis 73,80 ü. NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand ist zwischen den festgesetzten Höhenpunkte zu interpolieren.

4.2 In dem mit „Lärmschutzwand - LSW2" gekennzeichneten Bereich entlang der Straße Zollpost ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 77,00 m bis 77,66 m ü. NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand ist zwischen den festgesetzten Höhenpunkte zu interpolieren.

4.3 Die Lärmschutzwände müssen über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m2 verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauONW i.V. m. § 9 (4) BauGB

1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

HINWEISE

1 ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes dürfen gemäß § 39 BNatSchG Gehölzrodungen im gesamten Plangebiet nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten d.h. nicht zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres durchgeführt werden.
Um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gegenüber planungsrelevanten Fledermausarten vorbereitet werden und Bäume mit Quartierfunktion gefällt werden, dürfen die Gehölze nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung entfernt werden.

2 ALTLASTEN
Werden im Bereich der Altlastenverdachtsflächen Nutzungsänderungen oder bauliche Veränderungen jeglicher Art, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, vorgenommen, so ist im Vorfeld eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung durch einen anerkannten Altlastensachverständigen durchzuführen. Das genaue Untersuchungsprogramm ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna und dem zu beauftragenden Gutachter abzustimmen.
Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Unna ist in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste , Boden- und Grundwasserverunreinigungen etc) festgestellt werdeo ist die Kreisverwaltung Unna Fachbereich Natur und Umwelt sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen

3 WASSERWIRTSCHAFT
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) 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 der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

4 DENKMALSCHUTZ
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 Stadt Kamen 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 u. 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

5 BAULICHE ANLAGEN ENTLANG DER BAB 1
Hochbauten jeglicher Art (folglich auch Werbeanlagen) in der Anbauverbotszone (40 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) sind gemäß § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 FStrG und den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.07.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig.
Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (40 bis 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde . Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen. Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung zwingend erforderlich.

4 BAULICHE ANLAGEN ENTLANG DER L 663 und B 233
Beleuchtungsanlagen sind sowohl zur L 663 als auch zur B 233 wirkungsvoll abzuschirmen, um eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden. Die Abschirmung der Anlagen ist gutachterlich nachzuweisen.
Sofern Lagerplätze, Stellplatzflächen und Fahrflächen angrenzend an die Heerener Straße (L 663) errichtet werden sind diese mit einem Blendschutz mit einer Höhe von 1,20 m zu versehen.
Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (40 vom befestigten Fahrbahnrand) der B 233 sowie der L 663 bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bzw. § 25 StrWG NRW der Zustimmung der Straßenbauverwaltung

6 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Geodatenzentrum der Stadt Kamen, Rathausplatz 1, 59174 Kamen innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: __. __. ____
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den __. __. ____

Der Rat der Stadt hat am __. __. ____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am __. __. ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Kamen, den __. __. ____

Bürgermeister — Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am __. __. ____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Kamen, den __. __. ____

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom __. __. ____ bis__. __. ____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Kamen, den __. __. ____

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am __. __. ____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Kamen, den __. __. ____

Bürgermeister — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom __. __. ____ bis __. __. ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __. __. ____
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Kamen, den __. __. ____

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am __. __. ____ gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.
Kamen, den __. __. ____

Bürgermeister — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom __. __. ____ bis __. __. ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Gleichzeitig mit der Auslegung gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
Kamen, den __. __. ____

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am __. __. ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Kamen, den __. __. ____

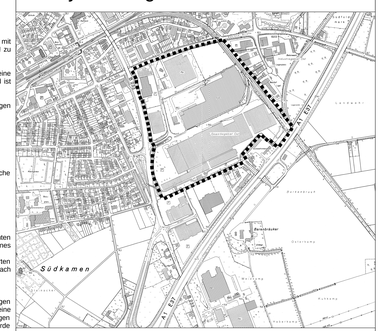
Bürgermeister — Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am __. __. ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Kamen, den __. __. ____

Bürgermeister

Stadt Kamen

Bebauungsplan Nr. 04.1 Ka
"Gewerbegebiet Ost /
Henry-Everling-Straße"



Planübersicht 1 : 10.000

Stand	14.11.2017
Bearb.	CL / KW
Plangröße	88 x 125
Maßstab	1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Danziger Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 9088
info@wolterspartner.de