leben und mehr
KAMEN

Stadt Kamen

Ortsteil Methler

Bebauungsplan Nr. 36 Ka-Me "Wohnbebauung südlich Dorf Methler"

Gemarkung: Methler
Flur: 8
Flurstück: 124 tlw.
Flur: 9
Flurstück: 7 , 8 , 2 , 371, 385 tlw., 387, 388 tlw., 389, 390, 391

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch das Flurstück 124 (Germaniastraße) in der Flur 8, auf die südliche Grenze der Flurstücke 583, 36, 577, 350, 351, 437, 439, 436 und 593 in der Flur 9;

im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 304, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 256 und 30 m durch die westliche Grenze des Flurstückes 256 in der Flur 9;

im Süden: querend die Flurstücke 388 und 385 auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 386, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 386, durch die östliche Grenze des Flurstückes 383 und durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 383, 381, 373 und 356 (Germaniastraße) in der Flur 9;

im Westen: durch die südliche Grenze des Flurstückes 605 in der Flur 8;

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Umweltbericht
- Artenschutzprüfung

A. Zeichnerische Festsetzungen

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.
Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
(bzgl. Bebauung) Juni 2017
(bzgl. Flurstückanachweis) Juni 2017

Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.

, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Kamen am 30.11.2011 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 16.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Kamen, den .....

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 30.04.2018 bis 30.05.2018 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 19.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Kamen, den .....

Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis 30.11.2019 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Kamen, den .....

Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV. NRW. S. 666) vom Rat der Stadt Kamen vom ..... als Satzung beschlossen worden.

Kamen, den .....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Kamen, den .....

Bürgermeister

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kamen, den .....

Bürgermeister

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - Bauo NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Kamen, Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt, Rathausplatz 1, 59174 Kamen einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet **WA** gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

TH 4,20 m maximal zulässige Traufhöhe in Metern

Die Traufhöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt von den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut gemessen.

FH 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe in Metern

Die maximal zulässige Firsthöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen.

GH 6,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes.

Unterer Bezugspunkt

Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes für die maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen gem. § 18 (1) BauNVO sind die innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" angegeben NN- Höhen maßgeblich.

Der untere Bezugspunkt ist für die Baugrundstücke durch Interpolation der beiden dem Baugrundstück nächstgelegenen NN- Höhen zu ermitteln, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit einer rechtwinklig hierzu verlaufenden, von der Mitte der Grundstückszufahrt ausgehenden geraden Linie. Weist ein Baugrundstück mehr als eine Grundstückszufahrt auf, ist der höher gelegene Bezugspunkt heranzuziehen.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise

ED, E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Vorbauten gem. § 6 (6) Ziffer 2 BauO NRW nicht zulässig. Beim Flachdach ist auch ein Überschreiten für vortretende Bauteile gem. § 6 (6) Ziffer 1 BauO NRW unzulässig.

Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig (Zur Definition des Vorgartenbereiches siehe unter D.). Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 30 m³ je Baugrundstück zulässig.

An öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Nebenanlagen nur mit ausreichendem Abstand für eine Begrünung (mindestens 0,50 m) zulässig. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung vorzusehen.

Garagen und geschlossene Carports (von drei Seiten umschlossen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie parallel zu diesen Grenzen zulässig. Offene Stellplätze und offene Carports (überdachte Stellplätze ohne Umfassungswände) können die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 3,00 m überschreiten, wenn sie auf Zufahrten errichtet werden, die bereits für Garagen oder andere Carports erforderlich sind.

Auf Baugrundstücken, die von Süden oder Westen erschlossen werden, können Garagen und Carports auch grenzständig auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite errichtet werden.

Zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße müssen Garagen, Carports und offene Stellplätze mindestens 5,00 m Abstand einhalten.

Garagen und geschlossene Carports, die mit ihrer Längsseite an die öffentliche Verkehrsfläche und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz grenzen, dürfen nur mit ausreichendem Abstand (mindestens 0,50 m) für eine Begrünung parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung vorzusehen.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

E: 2Wo Die Zahl der Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

DH: 1Wo Die Zahl der Wohnungen wird beim Doppelhaus auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

C.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Die Lage des Fuß- und Radweges kann verändert werden, wenn der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.

P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Q Zweckbestimmung: Quartiersplatz

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumanpflanzungen usw.) erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen.

C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

RR Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

Q Zweckbestimmung: Spielplatz

C.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21BauGB

L Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine tiefwurzelnden Bepflanzungen zulässig (siehe Versorgungsliste unter E.).

C.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Artenschutz
Baufeldfreimachungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.März bis 15. Juli) vorzunehmen.

Bei der Straßenraumbeleuchtung für das zukünftige Plangebiet ist auf eine zeitgemäße Beleuchtung zu achten, deren Auswirkungen auf Insekten (und damit letztlich auch auf Fledermäuse) möglichst gering sind. So sind möglichst insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, z.B. Lampen mit einem engen Spektralbereich. Auch sind Lampen zu verwenden, bei denen Licht wenig gestreut wird und nicht nach oben abgestrahlt wird.

Zum Erhalt der vorhandenen Mehlschwalbenkolonie sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB umzusetzen:

Im Randbereich bzw. innerhalb des festgesetzten Regenrückhaltebeckens sind zwei Lehmstelen mit einer Abmessung von jeweils 2 x 2 m anzulegen, aus denen die Schwalben Nistmaterial entnehmen können. Die Lehmstelen sind randlich mit Steinen einzufassen. Die Lehmstärke sollte rd. 25 cm nicht unterschreiten. Es ist sicherzustellen, dass durch Unterhaltungsarbeiten die Lehmpflasterung mit dem Rohboden im Regenrückhaltebecken erhalten bleibt.

Zur Stützung der lokalen Mehlschwalbenkolonie sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mindestens 16 Kunstnester an den Gebäuden Otto-Preis-Straße 17 und 19 anzubringen. Nach Möglichkeit sind alle Nisthilfe sog. Doppelnester zu verwenden (z.B. Mehlschwalbennest Nr. 9A der Fa. Schwegler oder vergleichbare). Das Anbringen der Nester ist von einer fachkundigen Person durchzuführen.

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung
Die Kompensation für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 200a Satz 2 BauGB auf Vereinbarungen zum Management von Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Stadt Kamen und dem Kreis Unna.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25b BauGB

anzupflanzender Baum (nicht standortgenau)

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind als standortheimische Laubbäume (Hochstamm) zweiter Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 auszuführen.

Anpflanzung von Hecken zur Einfriedung der Vorgartenbereiche in mindestens 1,00 m Breite (siehe unten)

Anpflanzung von Hecken zur Einfriedung der Gartenbereiche in mindestens 1,00 m Breite (siehe D. Einfriedungen)

Die Bereiche, die mit einer Anpflanzung zur Einfriedung der Vorgartenbereiche festgesetzt sind, sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche als Vorgartenbereich in mindestens 3,00 m Breite 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 erhalten. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.

Die Anpflanzungen haben spätestens mit Baubeginn zu erfolgen. Sofern die Flächen im Rahmen der Bauphase beansprucht werden, sind sie spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Einfriedungen, die innerhalb der festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen liegen, sind ausschließlich mit flachwurzelnden Arten anzulegen (siehe Pflanzlisten unter E. Hinweise).

Innerhalb der festgesetzten Heckenanpflanzungen (Einfriedungen) sind pro Baugrundstück Zufahrten sowie Zugänge zum Gebäude in einer Breite von insgesamt maximal 5,00 m zulässig.

C.11 Kennzeichnung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Ziffer 1 und 3 BauGB

Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Ziffer 1 und 3 BauGB

15/303 Altablagerung Nr. 15/303

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches können die anstehenden Böden im Tiefenbereich von 0,30 m bis 1,00 m u. GOK schwach erhöhte TOC-Gehalte von 0,8 Ma.% im Feststoff aufweisen. Gesunde Wohnverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Dennoch sind die Böden im benannten Auffälligkeitsspektrum in die Zuordnungsklasse Z1 gemäß LAGA-TR Boden 2004 zu verwerten (siehe auch Hinweis auf wasserrechtliche Erlaubnis). Generell können Böden der Zuordnungsklasse Z1 in technischen Bauwerken in offener Bauweise ohne weitere technische Sicherungsmaßnahmen verwertet werden.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 89 BauO NRW

Bei Doppelhäusern sind für die Gestaltung der Außenwände und Dacheindeckungen nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Fassadenmaterial
In den festgesetzten WA-Gebieten sind nur Putzbauten mit weißem Anstrich und einem Hellbezugwert (HBW) von mindestens 65% zulässig. Abweichende Materialien und Farben sind bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der Fassadenfläche einschließlich untergeordneter Bauteile zulässig. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

Dachform / Dachneigung
SD / FD
Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig, Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Untergeordnete Bauteile wie z.B. eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach auszubilden oder der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen. Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dachaufbauten
Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe (siehe C.3 Festsetzung zur Traufhöhe) für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel jedoch enthalten.
Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen.
Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen allgemein zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist hierfür eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig, wenn diese von der Gebäudekante / Dachkante zur straßenzugewandten Seite mit einem Abstand von mindestens 1,50 m sowie zur straßenabgewandten Seite mit einem Abstand von mindestens 1,00 m errichtet werden.

Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist nur mit anthrazit- bis schwarzen Dachpfannen (Ziegel) auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind auch als Bleichabdeckungen zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Flachdächer sind ohne Dachüberstand, nur mit einer Traufkante auszubilden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Maschendraht- und Stabgitterzäune sind zusätzlich zur Grundstücksseite hin und in der Hecke integriert zulässig.

Die im Plangebiet festgesetzten Hecken zur Einfriedung der Gartenbereiche (siehe C.10) sind bis zu einer Höhe von 2,00 m Höhe zulässig, wenn sie einen Pflanzabstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.

Die im Plangebiet festgesetzten Hecken zur Einfriedung der Vorgartenbereiche sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche in einer Tiefe von 3,00 m (Vorgarten) nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern kann zur seitlichen Abschirmung von Terrassen oder ähnlichen privaten Freibereichen die hintere Baugrenze um maximal 3,00 m mit einer Grenzwand in einer maximalen Höhe von 2,00 m überschritten werden.

Zahl der Stellplätze je Wohnung

In den Baugebieten, in denen die Zahl der Wohnungen beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen bzw. pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt wird, sind für die erste Wohnung zwei Stellplätze und für eine zweite Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrbarkeit hintereinander angelegt werden.
Bei Mehrfamilienhäusern gilt folgender Stellplatzschlüssel:

- bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohnung,
- bis 75 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung,
- ab 75 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung.

Ausgestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten

Für die festgesetzten öffentlichen Parkflächen sowie die Zufahrten zu privaten Stellplätzen, Carports und Garagen sind kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil zu verwenden (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasenwaben, Rasengittersteinen).

Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, wenn

- je Gebäudeeinheit maximal eine Werbeanlage angebracht wird;
- sie nur bis zur Oberkante der Fenster des Erdgeschosses angebracht werden;
- sie flach auf der Außenwand (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie eine Größe von 0,30 m² nicht überschreiten;
- von Gebäudeecken einen Abstand von 1,00 m einhalten;
- sie nicht selbstleuchtend sind.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 123,45 Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

303 Flurstücksnummer

mögliche Grundstücksteinteilung

Wasserleitung DN 500

Rad- und Fußweg (nicht lagegenau)

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Empfehlungen zum Artenschutz

Um die Lebensbedingungen für Fledermäuse im Plangebiet zu verbessern wird empfohlen, an neu zu errichtenden Gebäuden Fledermausquartiere für Gebäude bewohnende Fledermausarten anzubringen. Eine Ideensammlung findet sich z.B. bei Dietz &Weber (2000) Baubuch Fledermäuse - Eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen.
In: Arbeitskreis Wildbiologie Universität Gießen.

Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, sodass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.

Wasserrechtliche Erlaubnis

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 und 2 der LAGA als Trag- oder Gründungsschicht, zur Geländemodellierung, Flächenbefestigung, ist vom Bauherren beim Kreis Unna, Fachbereich Natur- und Umwelt eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisantrages, 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. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

Unterkellerung

Bei Unterkellerung von Wohngebäuden kann eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden (z.B. als "Schwarze Wanne" nach DIN 18533-1). 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 Wassenrdurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.

Bodenschutz

Im Sinne der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind Eingriff ein den Untergrund sind zu minimieren, um schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu verhindern.

Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Kurl", über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Methler I" über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "Gneisenau Gas", über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Borussia Gas" (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM-RVWH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Kampfmittel

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.

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 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).

Vorgeschlagene Pflanzlisten

Eine Bepflanzung soll möglichst mit heimischen standortgerechten Pflanzen erfolgen. Die folgenden Artenlisten sind nicht abschließend und können durch artgleiche Pflanzen ergänzt werden.

Artenliste Sträucher:

Hartriegel	Hasel	Weißdorn
Pfaffenhütchen	Schlehe	Hundsrose
Salweide	Grauweide	schwarzer Holunder
echter Schneeball	Faulbaum	

Artenliste Bäume:

Feldahorn	Hainbuche	Esche
Vogelkirsche	Eberesche	Rotbuche

Folgende Arten sollen zahlenmäßig bevorzugt werden:

Hundsrose	Hasel	Weißdorn
Salweide	schwarzer Holunder	Schlehe
oder Hartriegel		

Artenliste für flachwurzelnde Gehölze:

Felsenbeere	Kornelkirsche	Kornelkirsche
Mispel	Eingriffliger Weißdorn	Berberitze
Hasel	Zweigriffliger Weißdorn	

Nutzung erneuerbarer Energien

Jedwede Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich erwünscht. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen werden begrüßt. Insbesondere 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 Fachund Installationsbetriebe hinzugezogen werden.

Ladestationen für Elektroautos

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.

Baumschutzsatzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 Ka-Me "Wohnbebauung südlich Dorf Methler" gilt die vom Rat der Stadt Kamen am 13.12.2001 beschlossene Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2001 auf Grundlage der § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein- Westfalen (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994) und § 45 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994).

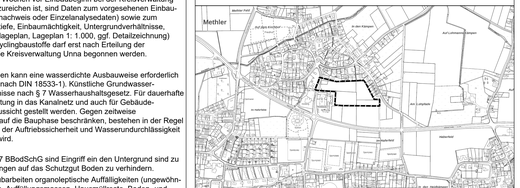
Stadt Kamen

Ortsteil Methler

leben und mehr
KAMEN

Bebauungsplan Nr. 36 Ka-Me "Wohnbebauung südlich Dorf Methler"

Verfahrensstand:
Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB


Methler
Auf den Kämpen
Am Kamp
Am Hemfeld
Im Hemfeld
Otto-Preis-Straße