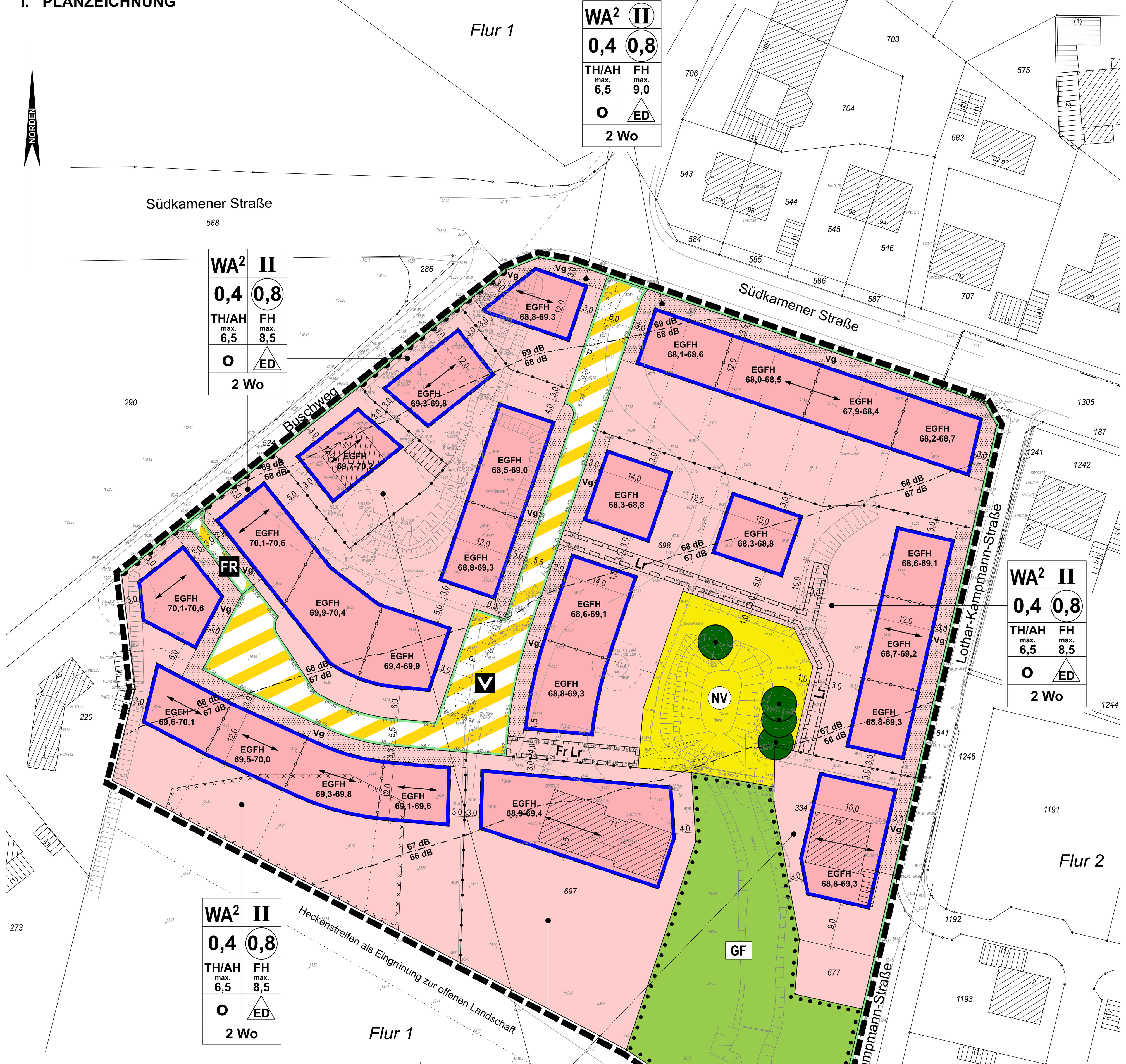
I. PLANZEICHNUNG



RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802),
- der 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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse sowie DIN-Vorschriften und Richtlinien) können bei der Stadtverwaltung Kamen, Rathausplatz 1, 59174 Kamen, Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

1. PLANUNTERLAGE

Die Bestandsangaben im Plangebiet haben den Stand vom November 2022 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV).
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Unna, den ………………

Dipl.-Ing. Gadziak (ÖbVI)

…………………………………

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 01.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07 Ka-SK "Buschweg" gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Kamen vom 08.03.2022 sowie erneut vom 07.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Kamen, den ………………

Die Bürgermeisterin

…………………………………

3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Kamen vom 23.11.2022.

Kamen, den ………………

Die Bürgermeisterin

…………………………………

4. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023.

Kamen, den ………………

Die Bürgermeisterin

…………………………………

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07 Ka-SK "Buschweg" und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.10.2023 bis einschließlich 04.11.2023 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Kamen vom 02.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Kamen, den ………………

Die Bürgermeisterin

…………………………………

6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.10.2023 bis einschließlich 04.11.2023.

Kamen, den ………………

Die Bürgermeisterin

…………………………………

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung am ……….. den Bebauungsplan Nr. 07 Ka-SK "Buschweg" nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW als Satzung beschlossen.

Kamen, den ………………

Die Bürgermeisterin

…………………………………

8. BEKANNTMACHUNG - INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Kamen vom …………… gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 07 Ka-SK "Buschweg" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Kamen, den ………………

Die Bürgermeisterin

…………………………………

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. (II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- z.B. EGFH 68,9-69,4 – Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindest- und Höchstmaß (Maßeinheit/Bezugspunkt: Meter über Normalhöhennull (NHN))
- z.B. TH/AH max. 6,5 – Trauf- und Attikahöhe als Höchstmaß (Maßeinheit/Bezugspunkt: Meter über festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe)
- z.B. FH max. 8,5 – Firsthöhe als Höchstmaß (Maßeinheit/Bezugspunkt: Meter über festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Erdgeschossfußbodenhöhe innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche

3. Bauweise, Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

- O – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes

4. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FR – Zweckbestimmung: Fußgänger und Radfahrer
- V – Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Abwasserbeseitigung
- NV – Zweckbestimmung: Niederschlagswasserversickerung

6. Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- GF – Zweckbestimmung: Gehölzfläche

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Erhaltungsgebote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

- z.B. 2 Wo – Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Fr – Fahrrechte zugunsten der Stadt Kamen und dem zuständigen Betreiber der Fläche für die Niederschlagswasserversickerung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Lr – Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Stadt Kamen und der jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- z.B. 68 dB / 67 dB – Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109 und Abgrenzungslinie zwischen Bereichen mit unterschiedlichen Pegelwerten (gemäß § 9 Abs. 24 BauGB – siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 5.1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

III. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

1. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

- Ausrichtung des Hauptdachfirstes von Gebäuden. Eine Abweichung von ± 5° gegenüber der zeichnerischen Festsetzung ist allgemein zulässig.
- Vg – Fläche Vorgarten (vgl. hierzu Örtliche Bauvorschrift Nr. 6 und 7)

2. Kennzeichnungen

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Verdachtsfläche Altablagerung Nr. 15/348

3. Zeichnerische Darstellungen

(ohne Festsetzungscharakter)

- Vorschlag zur Aufteilung der Baugrundstücke und zur Gliederung der Verkehrsflächen (beispielhafte Darstellung)
- P – Vorschlag für die Anordnung öffentlicher Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (beispielhafte Darstellung)
- Vorschlag für die Anordnung eines Baumes innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (beispielhafte Darstellung)
- z.B. 3,0 – Abstandsmaße in Meter
- z.B. 68,44 – Höhenpunkt: geplante Straßenhöhe (Oberkante Endausbau) in Meter ü. NHN

4. Darstellungen des Bestandes

(ohne Festsetzungscharakter)

- z.B. 12 – Hauptgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude / Garage
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- z.B. 698 – Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Oberflächenbeläge
- Mauer
- Zaun
- z.B. 68,63 – Höhenpunkt: aufgemessene Gelände-/Straßenhöhe in Meter ü. NHN
- Böschung
- Baum/Strauch mit Darstellung des Kronenumfangs

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1. Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH)

Als Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens im Erdgeschoss von Gebäuden anzusehen (OKFF EG).

Befindet sich das Gebäude in Bereichen mit unterschiedlich festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen, so ist als Mindest- und Höchstmaß jeweils der rechnerische Mittelwert (arithmetisches Mittel) der Höhenfestsetzungen maßgebend.

2.2. Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH)

Die in den Baugebieten festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen dürfen von Gebäuden mit geneigten Dächern nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe (TH) gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zur Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut).

Als Firsthöhe (FH) gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zur höchstgelegenen Kante bzw. zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gilt die jeweils ausgeführte bzw. geplante Erdgeschossfußbodenhöhe.

2.3. Attikahöhe (AH)

Die in den Baugebieten festgesetzte maximal zulässige Attikahöhe darf von Gebäuden mit Flachdächern nicht überschritten werden.

Als Attikahöhe (AH) gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Außenwand (Attika) des obersten Geschosses.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Attikahöhe gilt die jeweils ausgeführte bzw. geplante Erdgeschossfußbodenhöhe.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1. Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten und Terrassen

Die Überschreitung der Baugrenzen durch ein eingeschossiges eigenständiges Gebäudeteil in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Breite von maximal der Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ist als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, soweit ein Mindestabstand von 3,0 m zu Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie), zu Grünflächen sowie zu Flächen für die Abwasserbeseitigung eingehalten wird und landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m allgemein zulässig soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.2. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus dürfen Garagen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 3,0 m überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Stellplätze sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig.

Ungeachtet der vorgenannten Bestimmungen haben Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO gegenüber Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Für Carports gilt der Mindestabstand einschließlich des Dachüberstandes. Sind auf der angrenzenden Verkehrsfläche öffentliche Parkplätze vorhanden oder geplant, so gilt hier abweichend kein Mindestabstand zur Verkehrsfläche.

Garagen haben darüber hinaus einen vorderen Mindestabstand von 5,0 m gegenüber den Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.

3.3. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig.

Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von in Summe 30 m^3 Bruttorauminhalt je Baugrundstück, soweit ein Mindestabstand von 3,0 m zu Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie), zu Grünflächen sowie zu Flächen für die Abwasserbeseitigung eingehalten wird und landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.4. Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB überall in den Baugebieten zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1. Unversiegelte Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Terrassen, Gartenteiche und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z. B. Abdichtbahnen) sind unzulässig.

4.2. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen, die eine Neigung von kleiner/gleich 5° aufweisen, sind zu mindestens 60 % der Dachfläche – bezogen auf die Grundrissfläche des Daches abzüglich der Grundrissflächen für technische Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen – mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, die eine mindestens 8 cm starke Magersubstratschicht aufweist. Dies gilt jedoch nur, sofern die so ermittelte Fläche eine zusammenhängende Mindestgröße von 5 qm besitzt. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

4.3. Erhaltung von Baum- und Strauchgehölzen

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Gehölzfläche« vorhandenen Baum- und Strauchgehölze sind zu erhalten und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

4.4. Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden müssen für die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume - Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW – Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) nach DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau«, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 [DIN 4109-1:2018-01], Kapitel 7 erfüllt werden. Die Anforderungen an Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen sind nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die in der Planzeichnung jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

5.2. Schallschutz für Schafräume

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind in allen Baugebieten aufgrund eines ermittelten Beurteilungspegels von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum nach DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau«, Ausgabe Juli 2023 [DIN 18005:2023-07] schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz zulässig, wenn konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten ein Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

V. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

1. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien, der Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung von Traufe und First einheitlich zu gestalten. Bei einer getrennten und zeitverzögerten Erstellung ist die Doppelhaushälfte, deren Bauausführung später zulässig geworden ist, an die zuerst zulässige bzw. realisierte Doppelhaushälfte anzupassen.

2. Gebäudefassaden

Die Fassaden der Hauptgebäude sind entweder mit einer Putzoberfläche im Farbspektrum hellbeige/hellgrau bis weiß oder mit Ziegelsichtmauerwerk im Farbspektrum ziegelrot bis rotbraun auszuführen. Darüber hinaus sind Holzfassaden in naturbelassener oder in der in Satz 1 angeführten Farbgebung zulässig.

Andere Oberflächenmaterialien und Farben sind bis zu 20 % einer Fassadenfläche zulässig. Fassadenbegrünungen sind überall zulässig.

3. Dachform und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete WA¹ sind für Gebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 45°, Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° oder Flachdächer zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind nur Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

Innerhalb der Baugebiete WA² sind für Gebäude, Nebengebäude und Garagen nur Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

4. Dacheindeckung

Dachflächen sind jeweils in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Dächer mit einer Neigung von mehr als 10° sind nur einheitlich farbig mit einer Eindeckung in ziegelrot, rotbraun, grau, oder anthrazit bis schwarz auszuführen.

Ab einer Dachneigung von größer/gleich 22° sind ausschließlich Dachpfannen als äußere Eindeckung zu verwenden.

Dacheindeckungen mit glänzenden, glasierten oder spiegelnden Oberflächen sind unzulässig.

Ausgenommen von den Vorschriften zur Dacheindeckung sind Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung genutzt werden (z. B. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen). Die Vorgaben in Satz 1 bis 3 gelten nicht für Dachgauben.

5. Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchhäuser/-giebel

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind je Dachfläche in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 50 % der Firstlänge des Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m untereinander, zum Ortgang, zur Traufe (gilt nicht für Zwerchhäuser) und zum Dachfirst aufweisen.

6. Vorgärten

Die in der Planzeichnung als Vorgärten festgesetzten Bereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze und Garagen und der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen mittels Begrünungen und Bepflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Lager- oder Abstellplätze genutzt werden.

Die Abdeckung von gärtnerisch zu gestaltenden Flächen mit Steinen wie Kies, Grauwacke, Wasserbausteine o. ä. (Stein- bzw. Schottergärten) oder mit Kunstrasen ist unzulässig.

7. Einfriedungen der Baugrundstücke

Einfriedungen privater Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als lebende Einfriedungen (Hecken aus Laubgehölzen) zulässig. Die Heckeneinfriedung kann grundstücksseitig oder heckenintegriert um Zäune ergänzt werden. Soweit die Zäune von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, sind hierbei nur offene Zäune aus Latten, Stab- oder Gitterelementen ohne Ergänzung oder Integration von flächigen Sichtschutzelementen zulässig.

Einfriedungen haben zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedungen privater Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen darf im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten maximal 1,0 m über dem angrenzenden Straßenniveau betragen.

Bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehende Einfriedungen bleiben von den vorgenannten Festsetzungen unberührt.

8. Notwendige Stellplätze und Garagen

Je Wohnung sind mindestens zwei notwendige Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück herzustellen. Abweichend gilt für Gebäude mit zwei Wohnungen, dass für die zweite Wohnung nur ein Stellplatz oder eine Garage erforderlich wird.

Die Anordnung eines Stellplatzes darf auf der Zufahrt eines weiteren Stellplatzes oder einer Garage derselben Wohnung erfolgen.

VI. HINWEISE

1. Artenschutz

Gehölzrodungen, Baumfällungen und Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz).

2. Baumschutzsatzung

Die gültige Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kamen (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2023 ist zu beachten.

3. Baugrund und Grundwasser

Die Planfläche befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte in Bohrungen, insbesondere Methanausgasungen, bekannt sind. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei möglichen Bohrarbeiten Gas, potentiell auch unter erhöhten Druck, austreten kann. Von ausführenden Bohrunternehmen sind geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen und einzuhalten. Aus gutachterlicher Sicht kann das ausgewiesene Risiko von Gasaustritten in Bohrungen vernachlässigt werden, solange keine Bohrungen bis in das Deckgebirge ausgeführt werden.

Die Bodenuntersuchung ergab, mit Ausnahme der Ackerfläche im Südwesten, durchschnittlich 1,3 m mächtige Auffüllungen, die überwiegend aus umgelagerten Schluffen, meist mit sandig-kiesigen Beimengungen bestehen. Teilweise wurden auch grobkörnige Auffüllungen aus Bauschutt (einschl. Ziegel- u. Betonresten) und Gesteinsbruchstücken (Schotter, Tonstein und Grauwacke) sowie untergeordnet aus Bergematerial und Schlacke festgestellt. Unterhalb des Oberbodens (Pflughorizont) bzw. der Auffüllungen folgen bis zur Endteufe der Aufschlüsse in 5,0 m Tiefe generell gewachsene Schluffe (Tallehme). Auf die besonderen bodenmechanischen Eigenschaften der Tallehme wird hingewiesen.

Aufgrund hoher Grundwasserstände wird empfohlen, während der Bauzeit eine offene Wasserhaltung (Pumpensümpfe und Tauchpumpen) zur Ableitung des anfallenden Stau- und Oberflächenwassers vorzuhalten und bei Bedarf zu betreiben. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen i.d.R. keine Bedenken. Absenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit der Bauwerke ist die Grundwasserhaltung jedoch einzustellen. Bei Unterkellerung von Wohngebäuden wird empfohlen, besondere Sicherungsmaßnahmen gegen hohe Grundwasserstände vorzusehen. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann somit eine wasserdichte Ausbauweise als sog. »Weiße Wanne« erforderlich werden. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen wird keine Erlaubnis in Aussicht gestellt.

4. Informationspflicht bei Bodenverunreinigungen

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 Mobilität, Natur und Umwelt, unverzüglich zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

5. Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB)

Für den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) oder ihrer Gemische sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Der Einbau der in § 20 Abs. 1 und § 22 Abs. 1 Ersatzbaustoffverordnung genannten Baustoffe ist der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiete Wasser und Boden, vier Wochen vor dem geplanten Einbau anzuzeigen. Die Anzeige kann elektronisch oder schriftlich eingereicht werden. Hierfür ist das Muster in Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden.

Innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Kreisverwaltung Unna, die Abschlussanzeige (Zusammenfassung Lieferscheine, tatsächlich eingebaute Mengen und Materialklassen nach Muster Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung) vorzulegen.

Ist der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse nicht möglich/zulässig ist, wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Materialien zu verwenden, die nachweißlich die Klasse BM 0 und BG 0 einhalten.

6. Bodendenkmale

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der zahlreichen bereits bekannten Fundstellen in der Nähe, ist davon auszugehen, dass auch innerhalb des Planbereiches Bodendenkmalsubstanz erhalten ist. Um Beeinträchtigungen aufgrund möglicher Entdeckungen von Bodendenkmälern während der Bauphase zu minimieren, kann in Abstimmung mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, die Fläche vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern durch orientierende Untersuchungen (Baggerschnitte) überprüft werden.

Darüber hinaus gilt folgender allgemeiner Hinweis: 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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW).

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

7. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist bei der zuständigen Ordnungsbehörde eine entsprechende Prüfung auf mögliche Kampfmittel zu beantragen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

8. Niederschlagswasser

Der Boden im Plangebiet ist gemäß DIN 18130 als »durchlässig« einzustufen. Aufgrund der gutachterlich ermittelten Wasserdurchlässigkeit ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen, Zuwegung, Stellplätze etc.) gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 Landeswassergesetz dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

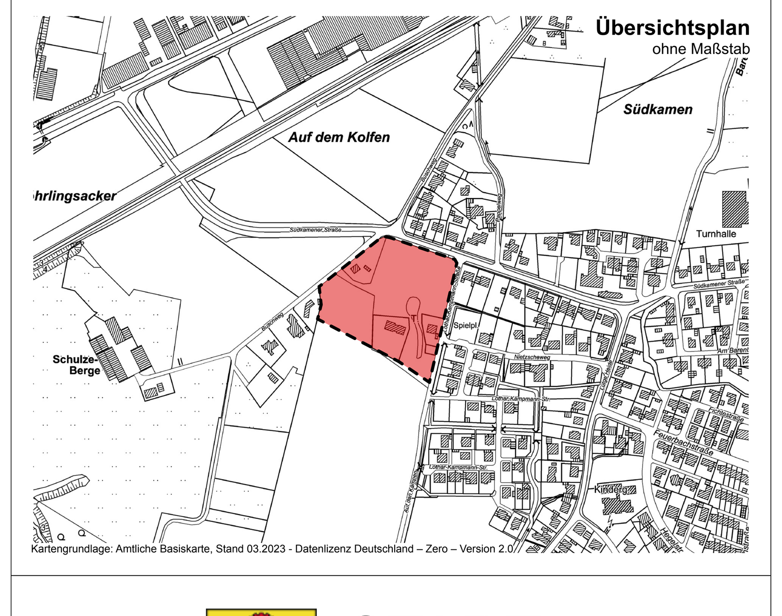
Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sollten auf ein Mindestmaß beschränkt und möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Das Anlegen einer Regenwassersammelanlage in Form einer Zisterne auf den Baugrundstücken wird empfohlen.

9. Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Nutzflächen. Auch von diesen Flächen können sowohl Lärm- als auch Geruchsimmissionen ausgehen, z. B. bei Ernte- und Bestellarbeiten oder bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, sodass Immissionen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, allgemein zulässig und hinzunehmen sind.

Übersichtsplan
ohne Maßstab



Kartengrundlage: Amtliche Basiskarte, Stand 03.2023 - Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

STADT KAMEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 07

Ka-SK »Buschweg«

-Beschlussfassung-

Planstand: 15.11.2023

Bearbeitung im Auftrag:
postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner
Dortmund

Gemarkung Südkamen
Flur 1
Flurstücke 334, 677, 687, 698 (tlw.)

Blattschnitt im Original: 820 x 1.160 mm