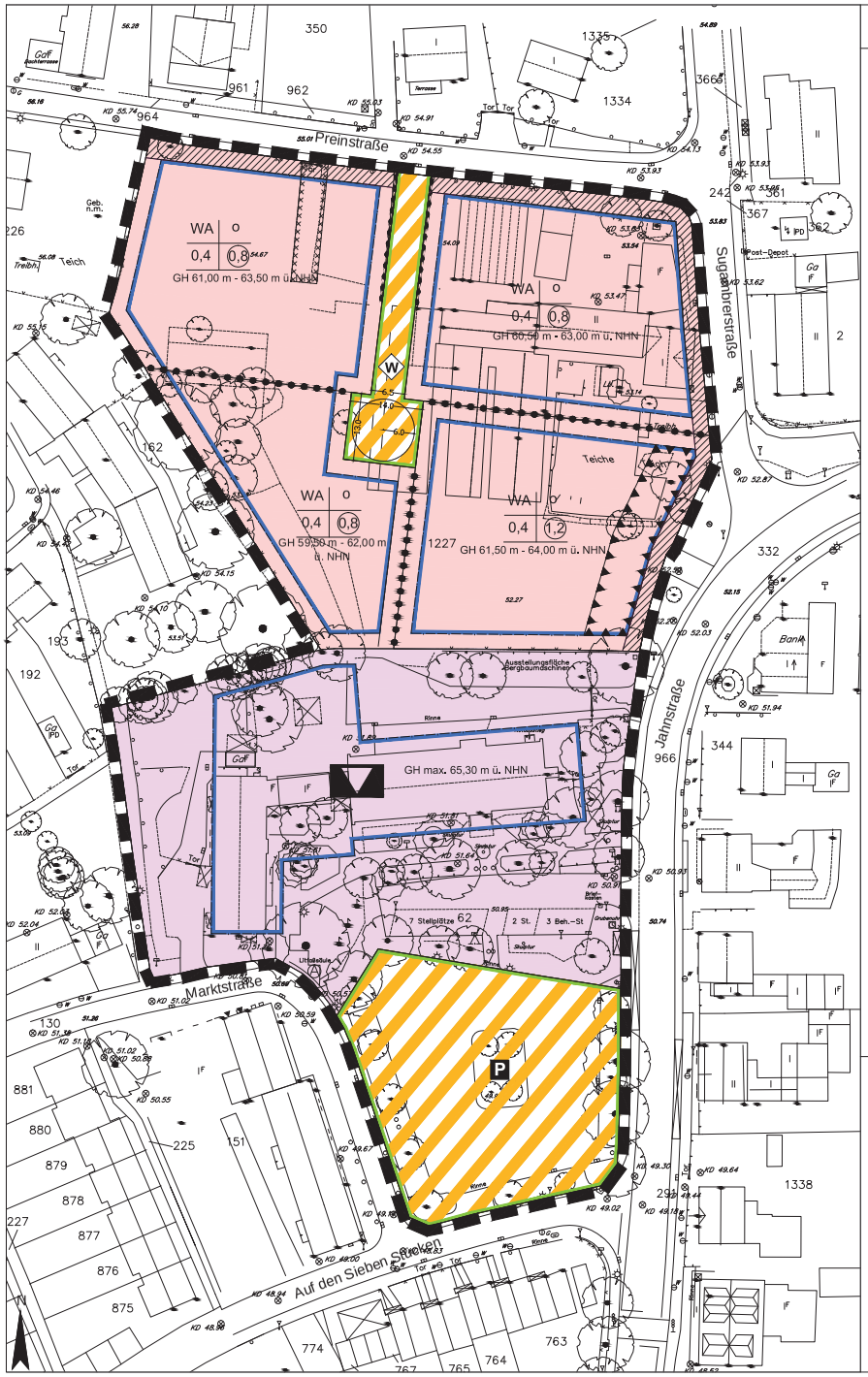


FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

GH — Höhe baulicher Anlagen als Mindest- bzw. Höchstmaß in m ü. NHN

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

o — offene Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Stadtmuseum

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

W — Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

P — Zweckbestimmung: Museumsplatz / Parkplatz (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

7. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

siehe Kennzeichnung Nr. 2

8. Sonstige Planzeichen

Festsetzung nach § 12 Abs. 6 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist i.V.m den Vorschriften:

a) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
b) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
c) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294),
d) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Gebäudehöhe
Als Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdach die Höhe der Außenwand des obersten Geschosses und bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe festgelegt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
In den gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 12 Abs. 6 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

4. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In der gekennzeichneten Fläche sind an straßenseitigen Fassaden bei Wohnnutzungen für Wohn- und Schlafräume schallschützende Fenster der Schallschutzklasse III (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719) zu verwenden, sofern die Anhaltswerte für Innenraumpegel nach VDI 2719 nicht schon durch geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung und/oder bauliche Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/ Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt zu erbringen.

5. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Gebäudeteile sind gem. § 9 Abs. 3 BauGB unterhalb des Geländerniveaus nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gebäudeteile in wasserdichter Ausbauweise zugelassen werden. In diesem Fall ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Unna zu beteiligen.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

1. Einfriedigungen
Eine bauliche Einfriedigung darf zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

IV. KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB)

1. Bergbau
Unter dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ging der Bergbau um. Vor Baubeginn ist bezüglich eventuell notwendiger Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen mit der RAG / Deutschen Steinkohle AG abzustimmen.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen im Bereich des Bebauungsplanes wurde eine punktuelle Bodenverunreinigung im Bereich der vorhandenen nördlichen Zuwegung mit PCB festgestellt. Für diesen Bereich besteht derzeit ein begründeter Altlastenverdacht. Aufgrund dessen ist bei Eingriffen in den Untergrund, Erdarbeiten oder Bautätigkeiten der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu beteiligen.
Im Zuge des Rückbaus der Straße ist der Bereich in Abstimmung mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu sanieren. Das belastete Bodenmaterial ist auszukoffern und nachweislich einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Zum Nachweis der erfolgten Sanierung sind von Sanierungswand und -grube Beleganalysen anzufertigen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

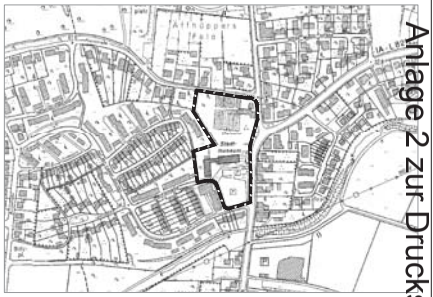
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen oder Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Planfläche liegt in unmittelbarem Vorfeld des Bodendenkmals "Römerlager Oberaden" und dessen Osttor. Bei den geplanten Bodeneingriffen ist daher mit der Aufdeckung archäologischer Reste von Straßengräben, Brunnen und Abfallgruben der römischen Zeit zu rechnen. Aus diesem Grunde ist der Beginn der geplanten Bodeneingriffe frühzeitig (mindestens vier Wochen vorher) mit dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, abzustimmen, um eine archäologische Begleitung der Bodeneingriffe durch Mitarbeiter des Referates für Provinzialrömische Archäologie sicherzustellen. Wenn archäologische Befunde/Funde aufgedeckt werden, kann es aufgrund der dann notwendigen archäologischen Dokumentationsarbeiten zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

VI. HINWEISE

1. Kampfmittel
Bei bodeneingreifenden Bauvorhaben muss eine Kampfmittelüberprüfung durchgeführt werden.

2. Technische Regelwerke
Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans herangezogenen technischen Regelwerke, die nicht öffentlich zugänglich sind (z.B. DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien), können während der Dienstzeiten beim Amt für Planung, Tiefbau, Umwelt, Liegenschaften der Stadt Bergkamen eingesehen werden.

PLANUNTERLAGE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 03.04.2014 beschlossen, diesen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen.
	Bürgermeister Schriftführer
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	**BILLIGUNGS- UND OFFENLAGEBESCHLUSS**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 21.01.2015 sowie durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 22.01.2015 bis 06.02.2015 durchgeführt.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 12.11.2015 diesen Bebauungsplan gebilligt und seine Offenlage beschlossen.
Bürgermeister	Bürgermeister Schriftführer
BEKANNTMACHUNG	**OFFENLEGUNG**
Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 23.11.2015 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt 18/2015 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 01.12.2015 bis einschließlich 08.01.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Bürgermeister	Bürgermeister
BILLIGUNGS- UND OFFENLAGEBESCHLUSS	**BEKANNTMACHUNG**
Der Rat der Stadt Bergkamen hat am _____ diesen Bebauungsplan gebilligt und seine erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen.	Ort und Dauer der erneuten Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB am _____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt _____ der Stadt Bergkamen ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bürgermeister Schriftführer	Bürgermeister
ERNEUTE OFFENLEGUNG	**SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan am _____ als Satzung beschlossen.
Bürgermeister	Bürgermeister Schriftführer
RECHTSKRAFT	
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ist am _____ ortsüblich im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. _____ der Stadt Bergkamen bekannt gemacht worden.	
Bürgermeister	



STADT BERGKAMEN
STADTTEIL OBERADEN

BEBAUUNGSPLAN NR. OA 122
"JAHNSTRASSE / MUSEUMSPLATZ"
ENTWURF
ohne Maßstab

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt und der Begründung

Anlage 2 zur Drucksache Nr. 11/0883