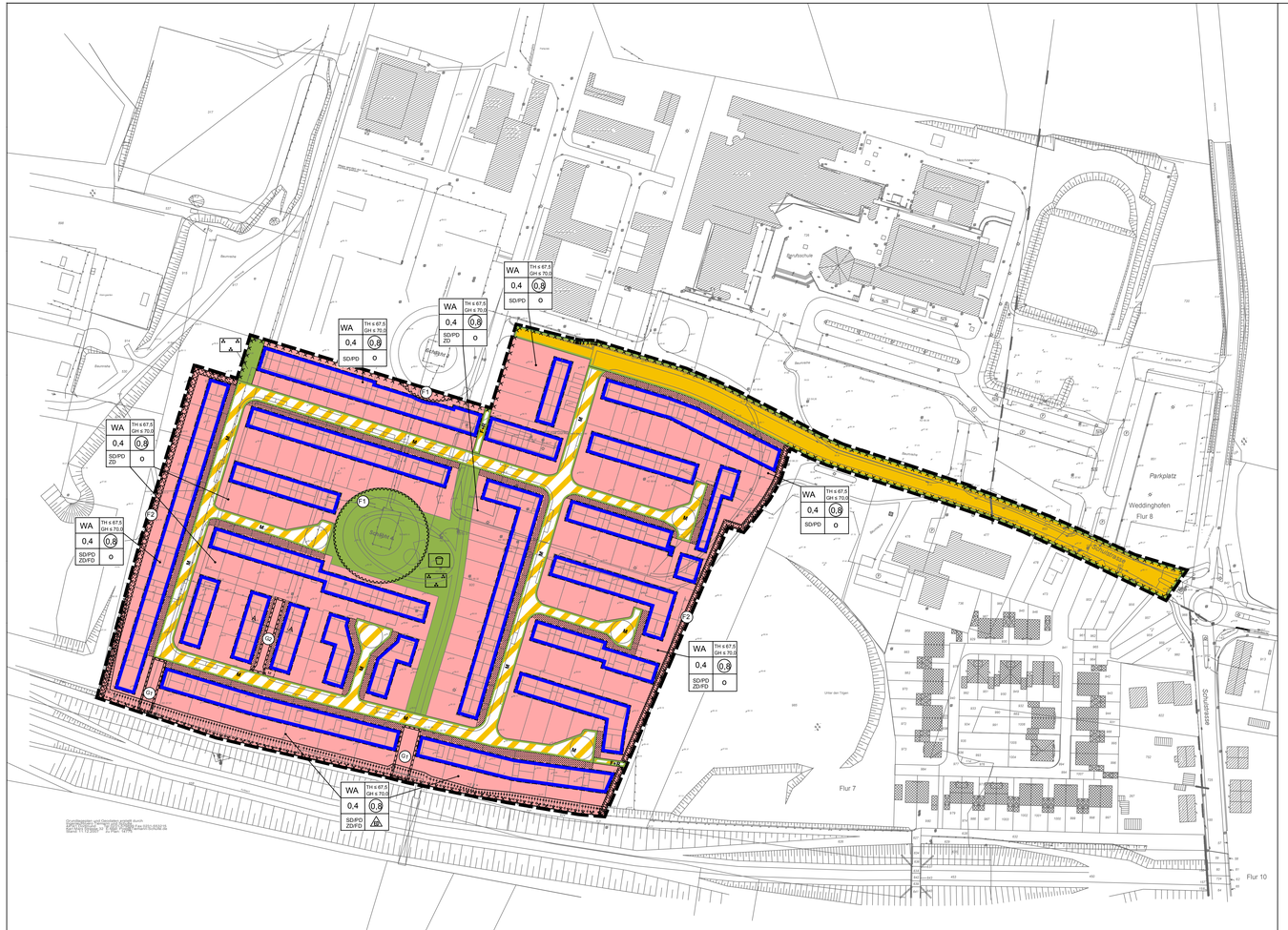


Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO s. lfd. Nr. 1 der textl. Festsetzung

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)

TH — Traufhöhe als Höchstmaß in m über NHN

GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

M — Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 21 und 22, Abs. 6 BauGB)

G1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Versorgungsträger

G2 — Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

8. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 10 u. 24 BauGB)

F1 — Schachtschutzbereich s. lfd. Nr. 5.2 u. 5.3 der textl. Festsetzungen

F2 — Abstand zum Waldsaum s. lfd. Nr. 3.2 der textl. Festsetzungen

9. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

M — Müllsammelstelle mit Zuordnung zu den mit A gek. Baugebieten

10. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

11. Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

II. Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW)

SD — Satteldach
FD — Flachdach
ZD — Zeltdach
PD — Pultdach

Hinweis:
Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports

Vorgartenzone
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.3)

III. Hinweisliche Darstellungen

Beispielhafte Parzellierung, Bebauung und Erschließung

Skizze Baugrundaufbereitung gem. Sanierungsplan

(TABERG Ingenieuer GmbH, Projektnr. 08292, 24.10.2012)

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind unzulässig.

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

2.1 Traufe und Firsthöhe

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird in m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als maximale Traufhöhe TH gilt der Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk (Außenwand) und der Dachhaut. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als Gebäudehöhe GH in m über NHN festgesetzt. Die GH ist der oberste Gebäudeabschluss (bei Flachdächern = Oberkante Attika; bei geneigten Dächern = Oberkante First).

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

3.1 Baugrenze

In den WA-Gebieten und WA-1-Gebieten darf die Baugrenze in Richtung Erschließungsstraße über maximal 1/3 der Fassade in einer Tiefe von bis zu 1,00 m ausnahmsweise überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenze zur straßenabgewandten Seite zur Realisierung von Terassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m zulässig.

3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports
- Je Grundstück ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - jedoch nicht in den gekennzeichneten Vorgartenzonen - nur max. eine Nebenanlage zulässig, sofern diese eine Grundfläche von 7,50 m² und einen umbauten Raum von 20 m³ nicht überschreiten und Abstellzwecken dienen.
- Nebenanlagen an öffentlichen Flächen sind mit einem Grenzabstand von mind. 1,50 m zu errichten.
- Nebenanlagen sind innerhalb eines Bereiches von 3 m parallel zur waldseitigen Gründstücksgrenze im Osten und Westen unzulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen unzulässig.
- Carports mit max. 2 geschlossenen Seiten, auch in Verbindung mit Abstellgebäuden, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In der gekennzeichneten Vorgartenzone sind Carports unzulässig.
- Die Längsseiten von Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Der Abstandsstreifen ist dauerhaft zu begrünen.

4. Höhenlage und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 3 BauGB)
- Gebäudetiefe (Keller, Fundamente usw.) unterhalb der Übergabeebene (s. Hinweis: Skizze Baugrundaufbereitung sowie textliche Festsetzungen Nr. 5.1) sind nicht zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist ab der Übergabeebene sauberes und natürliches Bodenmaterial (gem. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall Klasse Z 1.1) mit einer Mindesthöhe von 1,00 m aufzubringen (s. Skizze Baugrundaufbereitung).

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Allgemeine Anforderungen
- Künftig sind nicht versiegelte Freiflächenbereiche gemäß dem vorliegenden genehmigten Sanierungsplan nach § 13 Bundesbodenschutzgesetz mit sauberen, natürlichen Bodenmaterial, welches die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhält, in einer Mindeststärke von 1,00 m abzudecken (s. textliche Festsetzungen Nr. 4).
- Eine gezielte Versickerung des Niederschlags- bzw. Oberflächenwassers ist unzulässig.
- Bei der Bebauung und Gründung sind die Vorgaben des Sanierungsplans (TABERG Ingenieuer GmbH, Projektnr. 08292, 24.10.2012) und der gutachterlichen Stellungnahme PFG-Nr. 352 171 09 (DMT GmbH & Co. KG 14.12.2009) sowie die Vorgaben der Verbindlichkeitserklärung des Kreises Unna vom 18.11.2013 zu beachten.
- Bei der Verlegung von Leitungen und Kanälen sind die Vorgaben der gutachterlichen Stellungnahme PFG-Nr. 352 171 09 (DMT GmbH & Co. KG 14.12.2009) zu beachten.
- Das Anlegen von Grundwasserbrunnen und Erdwärmebohrungen ist im Plangebiet unzulässig.
- Einführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen in Gebäude müssen gegen Methan (Explosionsschutz) und andere Gase (z. B. CO2, oder leichtflüchtige Aromaten) gasdicht ausgeführt werden.
- Unter allen sonstigen Bauwerken (z. B. Wohnhäuser) sind Gasdrainagen vorzusehen.

5.2 Schachtschutzbereich aus Gründen der Standsicherheit

Innerhalb des kreisförmigen Schutzbereiches für den Schacht Grimberg 3 mit einem Radius von 11,70 m sowie einen ebenfalls kreisförmigen Schutzbereich für den Schacht Grimberg 4 mit einem Radius von 11,50 m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - dürfen zusätzlich auch keine Verkehrs- und Lagerflächen errichtet werden. Sollte die Fläche des Schachtschutzbereiches genutzt werden so ist die Standsicherheit des Schachtkopfes in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb des Schachtschutzbereiches, entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Behörde des Landes Nordrhein Westfalen durch ein Standsicherheitsgutachten (das geplante Baumaßnahmen berücksichtigt) nachzuweisen.

5.3 Schachtschutzbereich aus Gründen möglicher Ausgasung

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte Grimberg 3 und 4 je mit einem Radius von 25,00 m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen in den Schachtschutzbereichen nicht verlegt werden. Eine Versiegelung der Fläche in den Schachtschutzbereichen ist nicht zulässig. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen gemäß gutachterliche Stellungnahme PFG-Nr. 352 171 09 (DMT GmbH & Co. KG 14.12.2009), welches die geplanten Nutzungen berücksichtigt, ausgeführt werden. Gasmigrationen sind in der gutachterlichen Stellungnahme PFG-Nr. 352171 09 (DMT GmbH & Co. KG 14.12.2009) untersucht worden.

6. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB sind die festgesetzten Nutzungen als WA-Gebiet oder Grünflächen erst dann zulässig, wenn die Sanierung bis zur Übergabeebene (s. Skizze Baugrundaufbereitung) umgesetzt wurde. Dies ist auch abschnittsweise möglich, soweit Grundstücke vollständig einbezogen werden. Verkehrsflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauONRW)

7.1 Fassadengestaltung

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Fassaden überwiegend aus Putz herzustellen. Als ergänzende Materialien sind Metall, Glas, Klinker und Holz zulässig.

7.2 Gestaltung von Gebäuden im baulichen Zusammenhang

Bei Gebäuden im baulichen Zusammenhang wie Doppel- und Reihenhäuser sind Dachform, Dachneigung Traufe und Firsthöhe einheitlich auszubilden.

7.3 Vorgartenzone

In den als "Vorgartenzonen" gekennzeichneten Flächen gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
- zur Einfriedung sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist unzulässig.
- die "Vorgartenzonen" sind bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten von Versiegelungen freizuhalten und dauerhaft mit Pflanzen zu begrünen.
- Mülltonnenstandplätze sind bei Einsicht von der Erschließungsstraße durch entsprechende Anpflanzungen abzuschirmen.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

1. Bergbau

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ging der Bergbau um. Vor Baubeginn ist bezüglich eventuell notwendiger Anpassungsmaßnahmen- und Sanierungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen mit der RAG DSK, Herne, Kontakt aufzunehmen.

Hinweise

1. Bergbauliche Vornutzung

Aufgrund der bergbaulichen Vornutzung dieser Fläche werden hier Hinweise gemäß Sanierungsplan gegeben, die bei der baulichen Wiedernutzung zu beachten sind:
- Undokumentierte Bauliknkeiten könnten sich im Untergrund befinden.
- Werden im Zuge von Baumaßnahmen bei Eingriffen in den Untergrund Auffälligkeiten festgestellt, ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Unna zu informieren.
- Aushubmaterial ist nach den gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu entsorgen und zu dokumentieren.

2. Bodendenkmäler

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 Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist bereichtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

3. Kampfmittel

Im Rahmen der Kampfmittelüberprüfung durch die Stadt Bergkamen und Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bez. Reg. Arnsberg konnten keine entsprechenden Hinweis auf vorhandene Kampfmittel festgestellt werden.

4. Technisches Regelwerk

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1062),

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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063),

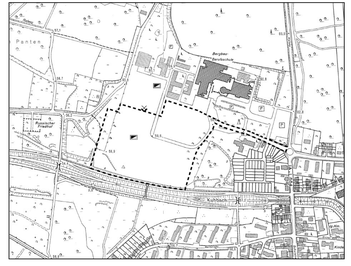
c) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1161),

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),

e) des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gestzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2833).

Plan erstellt durch:

RAG Montan Immobilien GmbH
Im Welterbe 1 - 8
45141 Essen



STADT BERGKAMEN
STADTTEIL WEDDINGHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR: WD 103/II
"WALDSIEDLUNG WEDDINGHOFEN"

M. 1:1.000

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt und der Begründung mit Umweltbericht.

PLANUNTERLAGE	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	BILLIGUNGS- UND OFFENLAGEBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG	OFFENLEGUNG	ERNEUTER BILLIGUNGS- UND OFFENLAGEBESCHLUSS	ERNEUTE BEKANNTMACHUNG	ERNEUTE OFFENLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	RECHTSKRAFT
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58). Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 26.05.2011 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Datum: Datum: Bürgermeister Schriftführer	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 14.06.2011 sowie durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 15.06.2011 bis 29.06.2011 durchgeführt. Datum: Bürgermeister	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 03.04.2014 diesen Bebauungsplan gebilligt und seine Offenlage beschlossen. Datum: Bürgermeister	Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 (2) BauGB am 08.05.2014 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt 10/2014 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekanntgemacht worden. Datum: Datum: Schriftführer Bürgermeister	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der dazugehhörigen Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 19.05.2014 bis einschließlich 23.06.2014 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Datum: Bürgermeister	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 23.05.2017 diesen Bebauungsplan gebilligt und seine erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Datum: Bürgermeister	Ort und Dauer der erneuten Auslegung sind gem. § 3 (2) BauGB am 19.06.2017 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt 10/2017 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekanntgemacht worden. Datum: Datum: Schriftführer Bürgermeister	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der dazugehhörigen Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 28.06.2017 bis einschließlich 12.07.2017 gem. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Datum: Bürgermeister	Der Rat der Stadt Bergkamen hat gem. § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am als Satzung beschlossen. Datum: Datum: Bürgermeister Schriftführer	Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ist am ortsüblich im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bergkamen bekannt gemacht worden. Datum: Bürgermeister

Anlage 4 zur Drucks. Nr. 11/1012