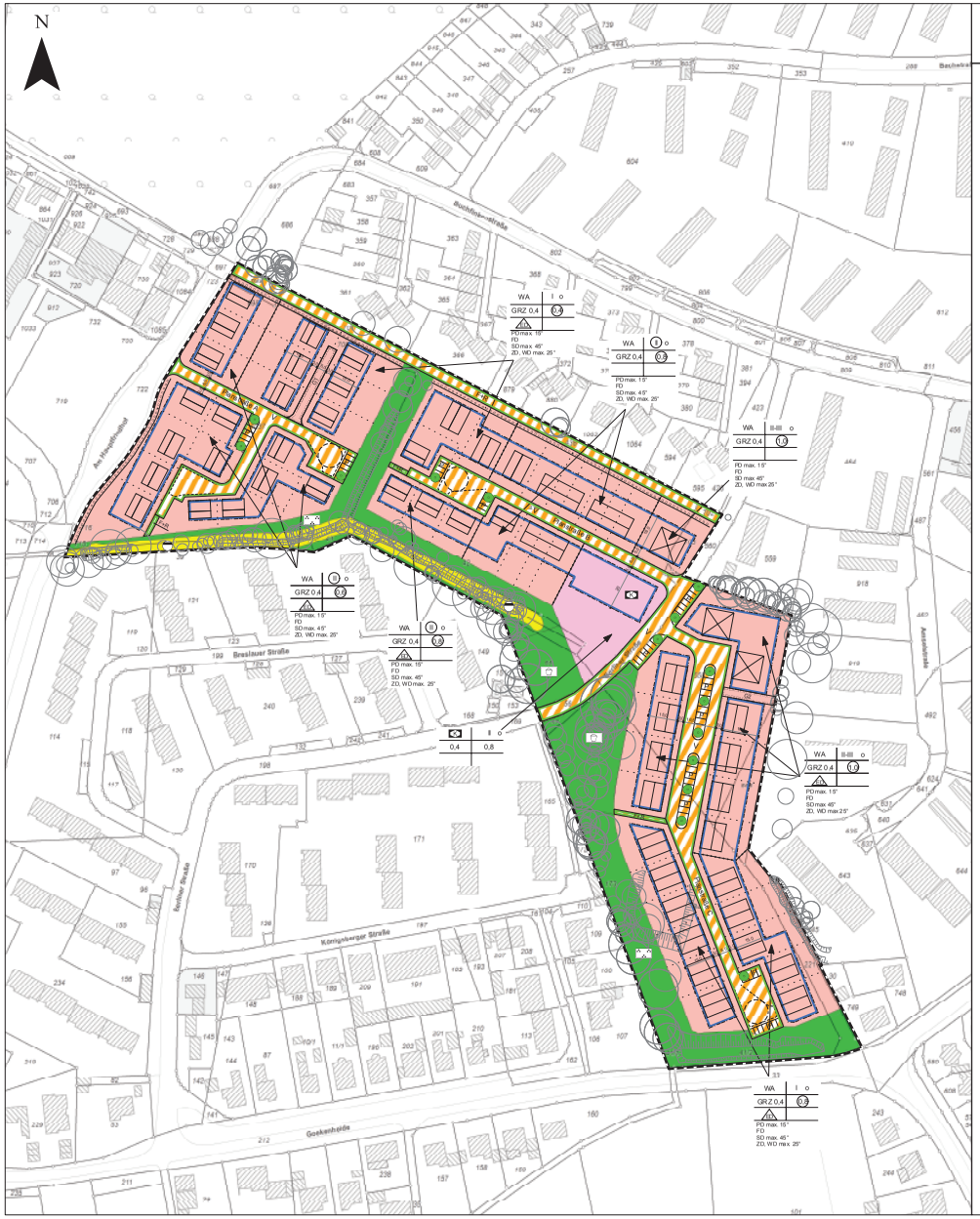


FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

I. Planzeichenerklärung

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

WA – Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO (siehe textl. Festsetzung Nr. II.1)

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

GRZ 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

(0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 BauNVO

(II) – Zahl der Vollgeschosse zwingend

II - III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o – offene Bauweise

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Fläche für den Gemeinbedarf

K – Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

V – verkehrsberuhigter Bereich

P – Parkfläche

F + R – Fuß- und Radweg

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

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung: Abwasser

8. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

Anpflanzen einer Hecke (siehe textl. Festsetzung Nr. II.2)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

G1: Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

G2: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

10. Hinweisliche Darstellungen

Beispielhafte Parzellierung, Bebauung und Baumpflanzung

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

Entlang der mit dem Planzeichen ‾‾‾‾‾‾‾‾ besonders gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist eine Hainbuchen-Hecke (Carpinus betulus), Höhe mind. 1,50m, zu pflanzen und zu erhalten. Zäune sind nur als Bestandteil der Hecke zulässig.

3. Höhenlage baulicher Anlagen

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet sind Gebäudekeller gem. § 9 Abs. 3 BauGB unterhalb des Geländeniveaus nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gebäudekeller mit wasserdichter Ausbauweise zugelassen werden.

III. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1 u. 5 und Abs. 4 BauO NRW

1. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Hauptfraufe nicht überschreiten. Dachaufbauten bei Pultdächern sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Grundstückseinfriedungen mit Zäunen bis 1,00 m Höhe oder Hecken (soweit nicht im Bebauungsplan andere Festsetzungen getroffen werden) zulässig. Ein Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringel-steine, Tröge oder dergleichen ist unzulässig.

3. Dachgestaltung

FD	Flachdach
PD	Pultdach
SD	Satteldach
WD	Walmdach
ZD	Zeltdach
max. 15°	zulässige Dachneigung

IV. Hinweise

1. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets liegen „Vermutete Bodendenkmäler" gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW. Vor Durchführung der Erschließung sind zunächst Freiflächen im Plangebiet (westlicher Planbereich) durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung, bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Diese Baggersondagen müssen von einer archäologischen Fachfirma unter Fachaufsicht und Abstimmung mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, durchgeführt werden. Die Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DSchG).

Ausgehend von den Ergebnissen der Sondagen wird über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Untersuchungen entschieden. Erst nach Abschluss der Sondagen im mittleren und westlichen Planbereich kann über die Notwendigkeit der archäologischen Maßnahmen im Rahmen des Abbruchs oder der Neubaumaßnahmen im östlichen, noch bebauten Planbereich entschieden werden.
Die Kostentragungspflicht liegt gemäß DSchG NW beim Vorhabenträger.

2. Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. 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.

3. Grundwasserstand

Gemäß §49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind jegliche Tiefbauarbeiten, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, einen Monat vor Baubeginn dem Kreis Unna, Untere Wasserbehörde, schriftlich anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für unterkellerte Gebäude, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen. Sollten für diese Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 WHG direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen – auch für Gebäudedrainagen – kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.

4. Verwendung von Sekundärbaustoffen

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, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) 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 einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

5. Technische Regelwerke

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 Dienstzeiten beim Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt der Stadt Bergkamen eingesehen werden.

V. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB

1. Bergbau

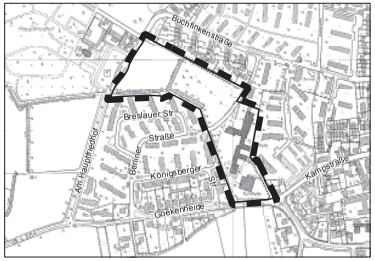
Unter dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ging der Bergbau um. Vor Baubeginn ist bezüglich eventuell notwendiger Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen mit der Ruhrkohle Bergbau AG, Herne, Kontakt aufzunehmen.

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. den Vorschriften:

a) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
b) der 5. 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 das Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162),
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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW S. 90).

PLANUNTERLAGE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig Amtsleitung Planung, Tiefbau, Umwelt	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am _____ gemäß § 2 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Bürgermeister Schriftführer
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	**BILLIGUNGS- UND OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 02. Februar 2016 sowie durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 03. Februar 2016 bis einschließlich 18. Februar 2016 durchgeführt. Bürgermeister	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am _____ diesen Bebauungsplan gebilligt und seine Öffentlage beschlossen. Bürgermeister Schriftführer
OFFENLEGUNG	**BEKANNTMACHUNG**
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit dem dazugehörigen Entwurf der Begründung inklusive Umweltbericht hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Bürgermeister	Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am _____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr.___ der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden. Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS	**RECHTSKRAFT**
Der Rat der Stadt Bergkamen hat am _____ gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Datum: Datum: Bürgermeister Schriftführer	Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr.___ der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden. Bürgermeister



Stadt Bergkamen

Bebauungsplan Nr. WD 118 "Berliner Straße"

Anlage 5 zur Drucksache Nr. 11/1295