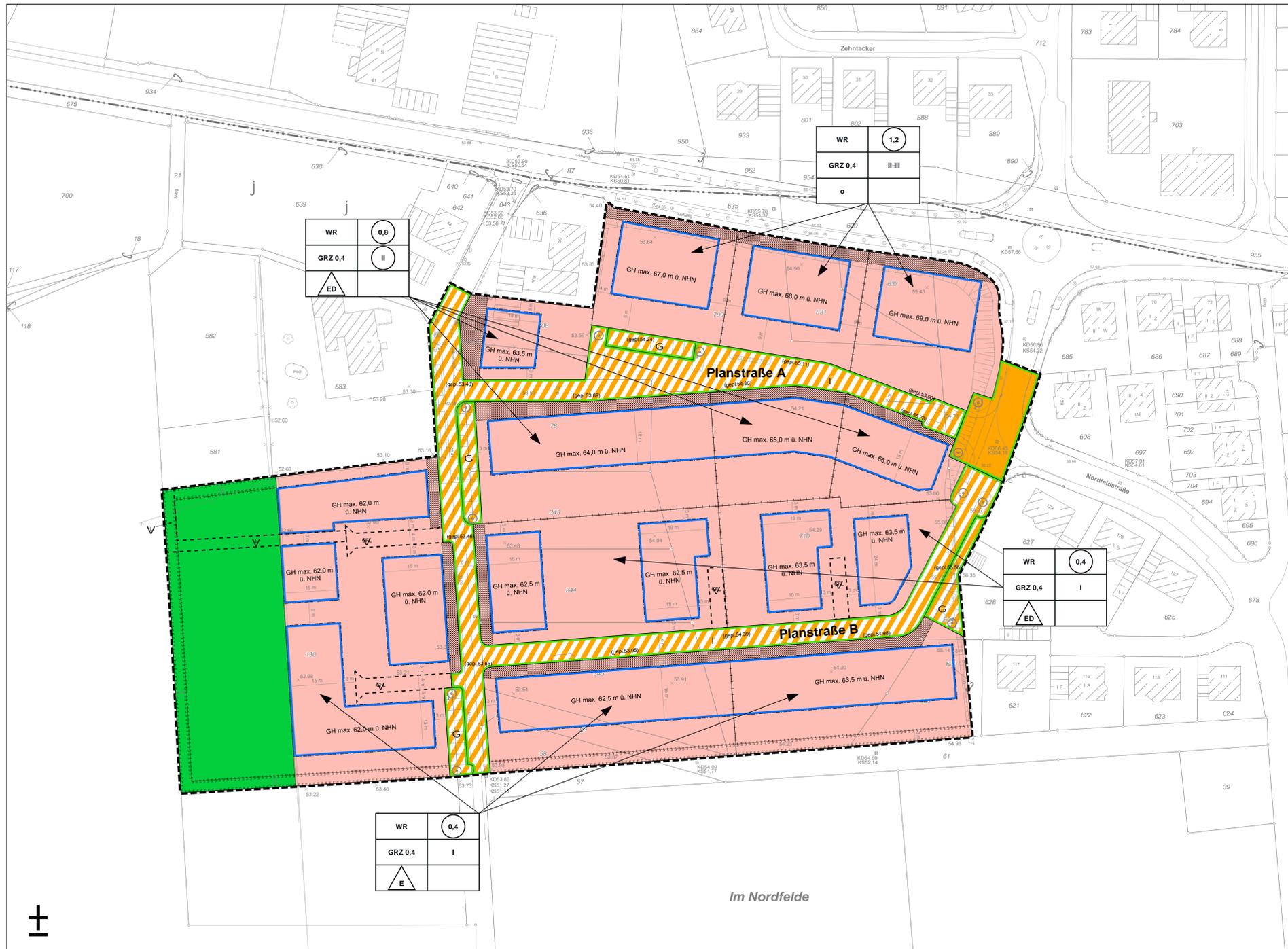


FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)



WR	0,8
GRZ 0,4	II
ED	

WR	1,2
GRZ 0,4	II-III
o	

WR	0,4
GRZ 0,4	I
ED	

WR	0,4
GRZ 0,4	I
E	

Im Nordfelde

PLANUNTERLAGE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BILLIGUNGS- UND OFFENLAGEBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG	OFFENLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	RECHTSWIRKSAMKEIT
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 11. Juli 2019 beschlossen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 11. Juli 2019 diesen Bebauungsplan gebilligt und seine Offenlage beschlossen.	Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 15. August 2019 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 14/2019 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 28. August 2019 bis einschließlich 27. September 2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan am als Satzung beschlossen. Bergkamen, den	Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ist am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dipl.-Ing. Hubert Kalverkamp, ÖbVl	Bürgermeister	Schifführer	Bürgermeister	Schifführer	Bürgermeister	Schifführer

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1-11 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO (siehe textl. Festsetzung Nr. II.1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzung Nr. II.2.1)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

0 offene Bauweise

4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1 nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

■ Öffentliche Verkehrsflächen

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

| Verkehrsberuhigter Bereich

G Stellplätze

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ private Grünflächen

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

▽ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

▽ Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

********* anzupflanzende Hecke gemäß Festsetzung unter Nr. II.4

8. Sonstige Planzeichen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

---- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

▨ Vorgartenzonen (siehe textliche Festsetzungen unter II.3, III.1 und III.2)

○ geplante Straßenbäume

9. Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. m. §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO in den Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) wird in m über NN (Normalhöhenmaß) festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdach die Höhe der Außenwand des obersten Geschosses und bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe festgelegt. Als geeignete Dächer werden alle Dachformen mit einer Dachneigung > 0° festgelegt.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen, Carports und Garagen (§§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind in den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülltonnen- und Fahrradstellanlagen bis 1,50m Höhe.

3.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind in dem als Private Grünfläche festgesetzten Bereich unzulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gartenhäuser als untergeordnete Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Größe von maximal 30 m² unumbauten Raum.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 In den dafür festgesetzten Bereichen ist eine standortgerechte heimische Hecke zu pflanzen und zu erhalten, in die ein nicht sichtbarer offener Zaun ein-griert werden kann.

III. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

1. Vorgartenzonen

Die als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereiche sind bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten von Versiegelungen, Pflasterungen sowie Kies- und Steinschüttungen o. ä. freizuhalten und dauerhaft mit Pflanzen zu begrünen.

2. Einfriedungen

2.1 In den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von festen Einfriedungen (z.B. Zäune, Mauern, Gabionen o. ä.) nicht zulässig. Einfriedungen aus standortgerechten, heimischen Hecken sind zulässig.

2.2 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen außerhalb der als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereiche sind offene Einfriedungen bis 1,50 m zulässig, wenn diese vollständig begrünt sind (Hecken, Efeu etc.).

3. Gestaltung von Gebäuden im baulichen Zusammenhang

Bei Gebäuden im baulichen Zusammenhang wie Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe einheitlich auszubilden.

IV. KENNZEICHNUNGEN IN TEXTFORM

(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

1. Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Plangebiet ging der Bergbau um. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle AG, Essen Kontakt aufzunehmen.

V. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel Funde, aber auch Verändungen und Verfaltungen 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 berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

2. Unterteilung der Verkehrsflächen

Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“. Es handelt sich um eine hinweisliche Eintragung.

3. Grundwasser

Innerhalb des gesamten Plangebietes liegen geringe Grundwasserflurabstände vor. Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche sind daher in wasserdichter Ausbaueise (Grundwasserdichte Wannenkonstruktion mit wasserdichter Anbindung der Lichtschächte) zu errichten.

4. Humose Bodenlagen

Im südlichen Randbereich des Plangebietes, südlich der südlichen Planstraße und östlich der Verkehrsfläche des Maiwegs, sind in den tieferen Schichten teils schwach organogene, örtlich auch humose Lagen vorhanden. Daher wird im Bebauungsplan Nr. BK 119 darauf hingewiesen, dass im Zuge der Errichtung von Gebäuden mit Kellergeschossen in diesem Bereich ein erhöhter Aufwand bei der Gründung erforderlich sein kann.

5. Erd- und Aushubarbeiten

Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Umsa, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-2769, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Umsa abzustimmen.

6. Sekundärbaustoffe

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus wasseraufsichtlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Verfüllungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinschotter oder -split bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA zugelassen.

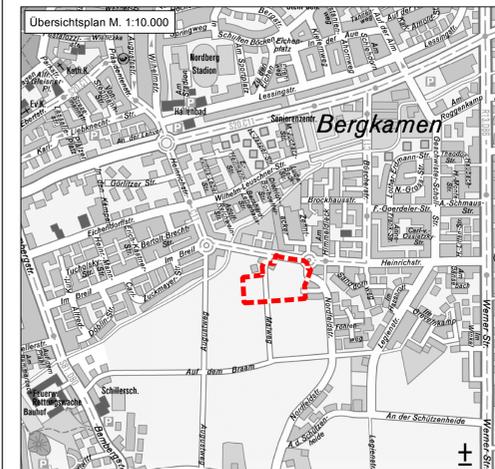
7. Bauzeitbedingte Grundwasserabsenkungen

Gemäß § 49 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 Umsa, Untere Wasserbehörde, schriftlich anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für unterkellerte Gebäude, die im Grundwasserbereich liegen. Sollten für diese Bauvorhaben bautechnische Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür stattd. der Anzeiger nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.

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.

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019,
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019.



Stadt Bergkamen
Bebauungsplan
Nr. BK 119
"Maiweg"



Maßstab 1:500

Anlage 4 zur Drucksache Nr. 1/11/752